แบบ 56-REIT1

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

(AIMCG)

สารบัญ

		หน้า
ส่วนที่ 1	**สรุปสาระสำคัญของกองทรัสต์**	4
ส่วนที่ 2	**การดำเนินกิจการของกองทรัสต์**	13
	1. ข้อมูลทั่วไป	14
	2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	14
	3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	38
	4. ปัจจัยความเสี่ยง	40
	5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	57
	6. ข้อมูลสำคัญอื่น	57
ส่วนที่ 3	**การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์**	58
	7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	59
	8. โครงสร้างการจัดการ	62
	9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	84
	10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	98
	11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	98
	12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	99
ส่วนที่ 4	**ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**	106
	13. ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์	107
	14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	112
	15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	114
ส่วนที่ 5	**การรับรองความถูกต้องของข้อมูล**	115
เอกสารแนบ	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์	117

คำจำกัดความ

กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
การรถไฟฯ	หมายถึง	การรถไฟแห่งประเทศไทย
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการ ยูดี ทาวน์	หมายถึง	โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	หมายถึง	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
โครงการ พอร์โต้ ซิโน่	หมายถึง	โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
โครงการ โนเบิล โซโล	หมายถึง	โครงการ โนเบิล โซโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เชษฐโชติ	หมายถึง	บริษัท เชษฐโชติ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัสตี	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ประกาศที่ กร.14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สช.29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

คำจำกัดความ (ต่อ)

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)
เม็มเบอร์ชิป	หมายถึง	บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด
อุดรพลาซ่า	หมายถึง	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด

ส่วนที่ 1
สรุปสาระสำคัญของกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองหน่วยทรัสต์

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

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
ทรัสตี	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เชษฐโชติ จำกัด บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,880,000,000 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	288,000,000 หน่วย
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

ข้อมูลสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

(1) ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ข้อมูลของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เข้าลงทุน (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
1.	โครงการ ยูดี ทาวน์	อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และงานระบบ ระยะเวลาประมาณ 21 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583[/1]	45,219.00	27,871.60	100.00

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เข้าลงทุน (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
2.	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าอาคาร และงานระบบ ระยะเวลาประมาณ 13 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2575	5,019.00	2,156.00	100.00
3.	โครงการ พอร์โต้ ชิโน่	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และงานระบบ ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 4 กรกฎาคม 2592	33,694.00	14,321.31	100.00
4.	โครงการ โนเบิล โซโล	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ (พื้นที่ส่วนรีเทล)	1,423.72	907.72	100.00
รวมทุกโครงการ				85,355.72	45,256.63	100.00

หมายเหตุ: */1 โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนหลัก)*

(2) การประเมินและสอบทานราคาประเมินครั้งล่าสุด

ราคาประเมินและราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)
โครงการ ยูดี ทาวน์ (อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี)	1,520.00/1
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร)	450.00/1
โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ (อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร)	920.00/1
โครงการ โนเบิล โซโล (เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร)	200.00/2
รวม	**3,090.00**

หมายเหตุ: */1 ข้อมูลราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนของ บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด*
/2 ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนของ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

ข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยลักษณะของสัญญาเช่าสำหรับการเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้

ประเภทที่ 1 การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดยกองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ามาจากการให้เช่าพื้นที่ ในขณะที่รายได้ค่าบริการมาจากการให้บริการและการอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับการใช้พื้นที่เช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 3 ปี และมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า

ประเภทที่ 2 การให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 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 การให้เจ้าของทรัพย์สินเดิมเช่าพื้นที่ส่วนดังกล่าวกลับไปเพื่อบริหารจัดการต่อนั้น ทำให้การบริหารจัดการพื้นที่เช่าของกองทรัสต์มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยสนับสนุนให้รายได้ของกองทรัสต์มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ โดยกองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับ อุดรพลาซ่า และดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้คู่สัญญาต่ออายุสัญญาต่อไปอีกจนสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัสต์ในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวมีอัตราค่าเช่ารายเดือนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

เหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

12 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ (พื้นที่ส่วนรีเทล) ในโครงการ โนเบิล โซโล ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวม จำนวน 210.00 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งคำนวณเป็นอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 6.30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าว เป็นไปตามประกาศที่ ทจ.49/2555 ซึ่งไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบผลการดำเนินงานสำหรับปี พ.ศ. 2562 ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลการดำเนินงาน	อัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน
1	3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) - 30 กันยายน 2562	0.1904	6 ธันวาคม 2562
2	1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.2000	25 มีนาคม 2563

ค่าธรรมเนียม

ในปี พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสรุปได้ ดังนี้

ประเภทค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	มูลค่ารายการ ปี 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) ค่าธรรมเนียมทรัสตี	3.62	0.12

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 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

รายได้รวมของกองทรัสต์ ประกอบด้วย

(1) รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 187.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.80 ของรายได้รวม โดยเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 100.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.13 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ จำนวน 55.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.21 ของรายได้รวม และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 31.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.85 ของรายได้รวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ โนเบิล โซโล ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 อีกเป็นจำนวน 1.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.61 ของรายได้รวม

โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดรอบระยะเวลาดำเนินงานของปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วย การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย การให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการให้เช่าพื้นที่ส่วนพื้นที่เช่ากลับแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวัน ประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ตลาดนัด ศูนย์อาหาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยสนับสนุนให้รายได้ของกองทรัสต์มีความแน่นอนและสม่ำเสมอไปจนสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัสต์ในแต่ละโครงการ

(2) รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.20 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 76.59 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 50.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.83 ของรายได้รวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี 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

สินทรัพย์

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

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 336.75 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 210.00 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ โนเบิล โซโล โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลบด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับร้อยละ 6.30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

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

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัยความเสี่ยงรวม 4 ด้าน ดังต่อไปนี้

(1) <u>ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินการของกองทรัสต์</u>

- ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลง
- ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

(2) <u>ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</u>

- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
- ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดระยะเวลา และ/หรือ การจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด
- ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในโครงการ พอร์โต้ ชิโน่

(3) <u>ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</u>

- ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ลดลงตามสัดส่วน
- ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

(4) <u>ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</u>

- ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

- ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร ไม่ว่าชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการไว้
- ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ทั้งนี้ รายละเอียดของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงในแต่ละด้านนั้น ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4. “*ปัจจัยความเสี่ยง*”

ส่วนที่ 2
การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในวันที่ 9 มกราคม พ.ศ. 2561 ทั้งนี้ ภายหลังจากการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ "*การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์*" ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เป็นคลังสินค้า

ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสตี เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

12 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ (พื้นที่ส่วนรีเทล) ในโครงการ โนเบิล โซโล ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสามารถสรุปได้ตามแผนภาพดังต่อไปนี้

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ข้อมูลของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เข้าลงทุน (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
1.	โครงการ ยูดี ทาวน์	อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และงานระบบ ระยะเวลาประมาณ 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 ระยะเวลาประมาณ 13 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2575	5,019.00	2,156.00	100.00
3.	โครงการ พอร์โต้ ชิโน่	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และงานระบบ ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 4 กรกฎาคม 2592	33,694.00	14,321.31	100.00
4.	โครงการ โนเบิล โซโล	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ (พื้นที่ส่วนรีเทล)	1,423.72	907.72	100.00
รวมทุกโครงการ				**85,355.72**	**45,256.63**	**100.00**

หมายเหตุ: [/1] *โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนหลัก)*

2.4.2 ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) โครงการ ยูดี 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 โดยจุดเด่นของโครงการ ยูดี ทาวน์ มีรายละเอียด ดังนี้

1. **รูปแบบของโครงการที่หลากหลาย ตอบรับกับวัฒนธรรมการใช้ชีวิตของคนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี**: โครงการ ยูดี ทาวน์ มีพื้นที่ให้บริการที่หลากหลาย ได้แก่ ร้านอาหาร ถนนคนเดิน ศูนย์อาหาร ลานกิจกรรม พื้นที่จัดคอนเสิร์ต ซึ่งตอบรับกับไลฟ์สไตล์คนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี มีการจัดวางร้านค้าในแต่ละโซนให้สะดวกต่อการเลือกซื้อสินค้า โดยภายในโครงการสามารถรองรับคนได้ทั้งช่วงเวลากลางวันและเวลากลางคืน และยังตอบสนองต่อลูกค้าหลายกลุ่ม ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยวต่าง ๆ นอกจากนี้ ลักษณะพื้นที่เช่าและพื้นที่กิจกรรมของโครงการเป็นพื้นที่เปิดกว้าง ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมได้ตามความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

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

3. **ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี**: ผู้เช่าในโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหาร ได้แก่ แมคโดนัลด์ เคเอฟซี เดอะพิซซ่าคอมพานี โออิชิบุฟเฟต์ ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ วัตสัน วิลล่ามาร์เก็ต เทสโก้โลตัส และผู้เช่าประเภทธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารออมสิน เป็นต้น

4. **คอมมูนิตี้มอลล์ที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดอุดรธานี**: โครงการ ยูดี 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 เป็นแหล่งช้อปปิ้ง ไลฟ์สไตล์ และการพักผ่อนที่ใกล้ชิดธรรมชาติ

ลักษณะภายนอกของโครงการ ยูดี ทาวน์

ลักษณะภายในของโครงการ ยูดี ทาวน์

6. **ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ**: อุดรพลาซ่า เจ้าของและผู้ก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นคนท้องถิ่นในจังหวัดอุดรธานีและมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการ ยูดี ทาวน์ มาอย่างยาวนาน นับตั้งแต่ พ.ศ. 2552 และด้วยความชำนาญในท้องที่ของผู้บริหาร ทำให้โครงการ ยูดี ทาวน์ สามารถเติบโตและปรับตัวด้วยความเข้าใจในพฤติกรรมของผู้บริโภคและการทำธุรกิจในท้องที่ตัวเมืองได้เป็นอย่างดี

(2) **โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด**

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

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

2. **การออกแบบและลักษณะที่โดดเด่น**: โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้ถูกร่วมออกแบบโดยบริษัทสถาปนิกชื่อดังจากประเทศอังกฤษ ตัวอาคารถูกออกแบบให้มีลักษณะเฉพาะตัวที่โดดเด่นในรูปแบบคล้ายกล่องสีดำพื้นผิวฟาซาดตกแต่งด้วย Terrazzo ที่ช่วยเสริมให้ดีไซน์ดูแปลกใหม่สะดุดตา สามารถมองเห็นได้จากระยะไกล ซึ่งเป็นการออกแบบให้เป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ยามเย็นถึงกลางคืน

ลักษณะภายนอกของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ลักษณะภายในของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

3. **พื้นที่เช่าตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการ**: โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่มีพื้นที่ให้เช่าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร ซึ่งตอบสนองต่อความต้องการของผู้คนในย่านทองหล่อ ซึ่งทองหล่อเป็นจุดหมายของการพบปะและสังสรรค์ สำหรับกลุ่มคนที่มีอำนาจจับจ่ายใช้สอยในระดับสูง โดยมีกิจกรรมหลักเป็นการกินดื่มสังสรรค์ ซึ่งโดยรวมแล้ว โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่ถูกออกแบบมาให้ตรงกับกลุ่มพื้นที่เป้าหมายในพื้นที่

4. **ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ**: โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด บริหารงานโดยเม็มเบอร์ชิปที่มีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ ซึ่งมีประสบการณ์และความสามารถเป็นที่ยอมรับในธุรกิจสื่อและความบันเทิง จึงมี

ความเข้าใจตลาดและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้เข้ากับความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

(3) โครงการ พอร์โต้ ชิโน่

โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ เป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) เปิดดำเนินการใน พ.ศ. 2555 โดยมีเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 2 เพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่สำหรับคนในจังหวัดสมุทรสาคร และเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area) สำหรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางออกจากกรุงเทพมหานคร ไปยังแหล่งท่องเที่ยวจังหวัดใกล้เคียง เช่น สมุทรสงคราม เพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ เป็นต้น โดยโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ มีจุดเด่น ดังนี้

1. **ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ**: โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 2 ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 25 ฝั่งถนนขาออกจากกรุงเทพมหานคร มุ่งหน้าไปยังจังหวัดทางภาคใต้ ในพื้นที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งมีระยะห่างจากตัวเมืองสมุทรสาคร (เทศบาลสมุทรสาคร) ประมาณ 3.5 กิโลเมตร และใกล้กับย่านมหาชัย ซึ่งเป็นบริเวณที่มีคนอยู่หนาแน่นของจังหวัดสมุทรสาคร โดยที่ตั้งโครงการสามารถเข้า-ออกได้โดยตรงจากถนนพระรามที่ 2 เป็นสายหลัก ทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ เป็นศูนย์การค้าคอมมูนิตี้มอลล์สำหรับคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดใกล้เคียง เช่น สมุทรสงคราม นครปฐม ที่มีคนอยู่อาศัยหนาแน่น นอกจากนี้ จากจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้ง ทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ยังเป็นจุดพักรถระหว่างทาง (Rest Area and Food Oasis of Mahachai) เป็นจุดพักรถและจุดให้บริการสำหรับผู้ที่เดินทางไปยังเส้นทางภาคตะวันตกและภาคใต้ และลักษณะโครงการมีร้านอาหารลักษณะ Drive Through บริเวณด้านหน้าของโครงการ ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เป็นจุดพักรถที่สมบูรณ์เหนือจุดพักรถอื่น ๆ บนถนนพระราม 2 ระหว่างเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยม เช่น ชะอำ หัวหิน เป็นต้น

2. **ตัวอาคารที่ถูกออกแบบให้โดดเด่นมีเอกลักษณ์**: โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ เป็นศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifetstyle Mall) แห่งแรกในย่านมหาชัย เป็นโครงการที่มีรูปแบบอาคารและการจัดวางรูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์โดดเด่นสอดคล้องกับการเป็นเมืองท่าหรือเมืองประมงของมหาชัย ทำให้โครงการมีความเป็นเอกลักษณ์เป็นที่จดจำและมีประเภทผู้เช่าที่เป็นที่นิยมของตลาด

3. **ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย**: โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ถูกออกแบบและบริหารจัดการโครงการให้สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าได้ โดยไม่จำกัดเพียงผู้พักอาศัยในบริเวณโดยรอบโครงการ แต่ยังรวมถึงนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายตั้งแต่ระดับกลางถึงบนที่มีไลฟ์สไตล์และชอบความทันสมัย ดังนั้น โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ จึงไม่ได้เป็นแค่ศูนย์กลางของชุมชนที่สามารถรองรับผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงที่มีกำลังซื้อสูงเท่านั้น แต่ยังเป็นจุดพักรถสำหรับนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางผ่านไปยังจังหวัดทางภาคใต้อีกด้วย

4. **รูปแบบของโครงการที่พร้อมปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้บริโภค**: โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ จัดเป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการของคนในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี รวมถึงอุปสงค์ของโครงการที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับโครงการที่มีการบริหารจัดการที่ดี โดยเฉพาะการจัดแบ่งพื้นที่เช่าและการวางแผนสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้

มีการกระจายตัวอย่างเหมาะสม รวมถึงมีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง สิ่งเหล่านี้ต่างมีส่วนช่วยสนับสนุนให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ เป็นโครงการที่มีศักยภาพ สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

5. **ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ**: โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ บริหารงานโดย ดีแลนด์ ที่เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการบ้านจัดสรรที่เป็นที่รู้จักกันดีในย่านมหาชัย โครงการ พอร์โต้ โก ที่เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์และเป็นจุดพักรถในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และโครงการ พอร์โต้ โก ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร ห่างจากโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ประมาณ 15 กิโลเมตร จึงมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการ รวมถึงมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

(4) โครงการ โนเบิล โซโล

กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ (พื้นที่ส่วนรีเทล) ในโครงการ โนเบิล โซโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 1,424 ตารางเมตร โดยมีจุดเด่นของโครงการ ดังนี้

1. **ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ**: โครงการ โนเบิล โซโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักภาพแห่งหนึ่งในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ ที่เพียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค มีความหนาแน่นและความต้องการในการหาพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชยกรรม และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ

2. **ขนาดพื้นที่จอดรถที่เอื้อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์**: โครงการ โนเบิล โซโล มีพื้นที่ยูนิตรวมประมาณ 908 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่จอดรถรวม 516 ตารางเมตร หรือสามารถรองรับรถของได้ประมาณ 43 คัน ซึ่งถือเป็นสัดส่วนพื้นที่จอดรถที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับห้องชุดโดยทั่วไป ทำให้โครงการมีความโดดเด่นเนื่องจากพื้นที่จอดรถที่กว้างขวาง ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นสำหรับผู้ประกอบการในทำเลพื้นที่เดียวกัน

3. **ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ**: โครงการ โนเบิล โซโล บริหารงานโดยโนเบิล เป็นผู้พัฒนาโครงการห้องชุด โนเบิล โซโล รวมถึงการบริหารจัดการโครงการและจัดหาผู้เช่าพื้นที่ จึงมีความเข้าใจและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนมีความสัมพันธ์อันดีกับนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ โนเบิล โซโล ชุดปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้การดูแลรักษาทรัพย์สินในโครงการ โนเบิล โซโล เป็นไปได้ดีและต่อเนื่อง

2.4.3 ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์

- **โครงการ ยูดี ทาวน์**

ผู้พัฒนา	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
สถานที่ตั้ง	ถนนโพศรี ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี

- **โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด**

ผู้พัฒนา	บริษัท เชษฐโชติ จำกัด
สถานที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

- **โครงการ พอร์โต้ ซิโน่**

ผู้พัฒนา	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้ง	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

(2) ทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์

- **โครงการ โนเบิล โซโล**

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

2.4.4 ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และงานระบบ ในโครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนหลัก) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 21 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583 และ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร และสิทธิการเช่างานระบบ ในโครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) ระยะเวลาการเช่าประมาณ 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ข) สิทธิการเช่าอาคาร และงานระบบ ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 13 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2575

(ค) สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และงานระบบ ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 4 กรกฎาคม 2592 และ

(ง) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ (พื้นที่ส่วนรีเทล)ในโครงการ โนเบิล โซโล

2.4.5 ราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

(1) ราคาประเมินและราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)
โครงการ ยูดี ทาวน์ (อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี)	1,520.00[/1]
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร)	450.00[/1]
โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ (อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร)	920.00[/1]
โครงการโนเบิล โซโล (เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร)	200.00[/2]
รวม	**3,090.00**

หมายเหตุ: *[/1] ข้อมูลราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนของ บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด*

[/2] ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนของ บริษัท แกรนด์แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

(2) ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี พ.ศ. 2562 โดย บริษัท แกรนด์แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด และ บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

(3) สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายคงที่
ระยะเวลาการประเมินค่า และหลักการคิด Terminal Value	<u>โครงการ ยูดี ทาวน์</u> • สัญญาระยะยาว: 20.58 ปี • สัญญาระยะสั้น: 3.25 ปี

	<u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u> 13 ปี <u>โครงการ พอร์โต้ ชิโน่</u> 29.75 ปี <u>โครงการ โนเบิล โซโล</u> 10 ปี โดยกำหนดให้มีการคิดมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value)
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	<u>โครงการ ยูดี ทาวน์</u> ● พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ปีที่ 1-5 : 100% ปีที่ 6 : 93% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop 96% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop ปีที่ 7-10 : 92% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop 96% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop ปีที่ 11-สิ้นสุดการคาดการณ์ : 92% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop 95% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop ● พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์: 100% <u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u> ปีที่ 1-5 : 100% ปีที่ 6-สิ้นสุดการคาดการณ์ : 98% <u>โครงการ พอร์โต้ ชิโน่</u>: ● พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ปีที่ 1-5 : 100% ปีที่ 6 : 95% ปีที่ 7-สิ้นสุดการคาดการณ์ : 94% ● พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์: 100% <u>โครงการ โนเบิล โซโล</u> ปีที่ 1-3 : 100% ปีที่ 4 : 95% ปีที่ 5-สิ้นสุดการคาดการณ์ : 90%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเติบโตของค่าเช่า	<u>โครงการ ยูดี ทาวน์</u> ● พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ในพื้นที่สัญญายาว - GP Shop: 344 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 2% ทุกปี - Fixed Rent Shop: 864 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10% ในปีที่ 4 และปรับขึ้น 12% ในปีที่ 6 หลังจากนั้นปรับขึ้น 12% ทุก 3 ปี ● พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ในพื้นที่สัญญาสั้น - GP Shop: 141 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 2% ทุกปี - Fixed Rent Shop: 435 บาท/ตร.ม./เดือนโดยปรับขึ้น 12% ทุก 3 ปี

	• พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์: อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี <u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u> • ปีที่ 1-5: อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาโดยปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี • ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ปรับขึ้น 12% ในปีที่ 6 หลังจากนั้นปรับขึ้น 12% ทุก 3 ปี โดยคำนวนเริ่มจากอัตราค่าเช่าปีฐาน ณ ปีที่ 1 ที่ 2,591บาท/ตร.ม./เดือน <u>โครงการ พอร์โต้ ชิโน่</u> • พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า - Direct Lease: 601บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10% ในปีที่ 4 และปรับขึ้น 10% ในปีที่ 6 หลังจากนั้นปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี - Fill in: 617 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10% ในปีที่ 4 และปรับขึ้น 10% ในปีที่ 6 หลังจากนั้นปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี • พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์: อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยปรับขึ้น 2.25% ทุกปี <u>โครงการ โนเบิล โซโล</u> • อัตราค่าเช่าพื้นที่เป็นไปตามสัญญา และปรับเพิ่มขึ้น 4% ทุกปี ไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการณ์ โดยคำนวนเริ่มจากอัตราค่าเช่าปีฐาน ณ ปีที่ 1 ที่ 1,400 บาท/ตร.ม./เดือน โดยกำหนดให้อัตราค่าเช่าภายหลังระยะเวลาประมาณการณ์เท่ากับ 2,072 บาท/ตร.ม./เดือน
รายได้อื่น ๆ	<u>โครงการ ยูดี ทาวน์</u> รายได้สาธารณูปโภค: 25.4% ของรายได้ค่าเช่าปีที่ 1 และปรับขึ้น 2.0% ทุกปี <u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u> -ไม่มี- <u>โครงการ พอร์โต้ ชิโน่</u> รายได้สาธารณูปโภค: 30% ของรายได้ค่าเช่าปีที่ 1 และปรับขึ้น 2.0% ทุกปี <u>โครงการ โนเบิล โซโล</u> -ไม่มี-
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ประกอบด้วย (1) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับปรุงทัศนียภาพ (2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัย (3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาความสะอาด (4) ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง (5) ค่าสาธารณูปโภค และ (6) ค่าประกันภัย และ (7) ค่าใช้จ่ายอื่น คิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมเป็นร้อยละของรายได้รวมสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้ <u>โครงการ ยูดี ทาวน์</u> ประมาณร้อยละ 27 ของรายได้รวม <u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u> ประมาณร้อยละ 12 ของรายได้รวม

	<u>โครงการ พอร์โต้ ชิโน่</u> ประมาณร้อยละ 35 ของรายได้รวม <u>โครงการ โนเบิล โซโล</u> ประมาณร้อยละ 4 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด (Discount Rate)	<u>โครงการ ยูดี ทาวน์</u> ร้อยละ 10 <u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u> ร้อยละ 10 <u>โครงการ พอร์โต้ ชิโน่</u> ร้อยละ 10 <u>โครงการ โนเบิล โซโล</u> ร้อยละ 9.5
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX Reserve)	<u>โครงการ ยูดี ทาวน์</u> ร้อยละ 1 ของรายได้รวม <u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u> ร้อยละ 1 ของรายได้รวม <u>โครงการ พอร์โต้ ชิโน่</u> ร้อยละ 1 ของรายได้รวม <u>โครงการ โนเบิล โซโล</u> -ไม่มี-

2.4.6 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	กรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ (พื้นที่ส่วนรีเทล) ในโครงการ โนเบิล โซโล
ผู้ขาย	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ลงทุน	28 พฤศจิกายน 2562
ราคา	ประมาณ 210 ล้านบาท
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อสร้างประโยชน์ให้แก่ผู้หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
แหล่งเงินทุน	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ซึ่งมีข้อสัญญาสอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจ กับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นธรรมและมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่ทุกราย

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งอุดรพลาซ่า เชษฐโชติ ดีแลนด์ และโนเบิล ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ เพื่อสร้างอัตราตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้
- การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ดังต่อไปนี้

ประเภทที่ 1 การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดยกองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ามาจากการให้เช่าพื้นที่ ในขณะที่รายได้ค่าบริการมาจากการให้บริการและการอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับการใช้พื้นที่เช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 3 ปี โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการใน 2 ลักษณะ คือ

1) การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราร้อยละของรายได้

2) การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราคงที่ตามขนาดพื้นที่ที่ระบุไว้ในสัญญา

ประเภทที่ 2 การให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 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 การให้เจ้าของทรัพย์สินเดิมเช่าพื้นที่ส่วนดังกล่าวกลับไปเพื่อบริหารจัดการต่อนั้น ทำให้การบริหารจัดการพื้นที่เช่าของกองทรัสต์มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยสนับสนุนให้รายได้ของกองทรัสต์มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ โดยกองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับ อุดรพลาซ่า และดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้คู่สัญญาต่ออายุสัญญาต่อไปอีกจนสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัสต์ในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวมีอัตราค่าเช่ารายเดือนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

2.5.2 พื้นที่เช่า สัดส่วนพื้นที่เช่าแต่ละประเภท และอัตราการเช่าพื้นที่รวมของแต่ละโครงการ[/1]

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วย การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยโดยตรง การให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการให้เช่าพื้นที่ส่วนพื้นที่เช่ากลับแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ตลาดนัด ศูนย์อาหาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น และยังช่วยสนับสนุนให้รายได้ของกองทรัสต์มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ

	โครงการ ยูดี ทาวน์		โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด		โครงการ พอร์โต้ ชิโน่		โครงการ โนเบิล โซโล	
	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	คิดเป็นสัดส่วนของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	คิดเป็นสัดส่วนของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	คิดเป็นสัดส่วนของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	คิดเป็นสัดส่วนของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)
(1) พื้นที่ที่เช่าโดยผู้เช่าพื้นที่รายย่อยโดยตรง	11,098.61	39.82	2,156.00	100.00	5,587.02	39.01	907.72	100.00

	โครงการ ยูดี ทาวน์		โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด		โครงการ พอร์โต้ ชิโน่		โครงการ โนเบิล โซโล	
	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	คิดเป็นสัดส่วนของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	คิดเป็นสัดส่วนของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	คิดเป็นสัดส่วนของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	คิดเป็นสัดส่วนของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)
(2) พื้นที่ส่วนที่ไม่มีผู้เช่าที่เช่าโดยเจ้าของทรัพย์สินเดิม[/2]	1,106.99	3.97	-	-	3,956.29[/3]	27.63[/3]	-	-
(3) พื้นที่ส่วนที่เช่ากลับโดยเจ้าของทรัพย์สินเดิม[/4]	15,666.00	56.21	-	-	4,778.00	33.36	-	-
อัตราการเช่าพื้นที่รวมของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)	100.00		100.00		100.00		100.00	

หมายเหตุ *[/1] ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562*

[/2] การให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

[/3] รวมถึงพื้นที่ที่อยู่ในแผนงานการปรับรูปแบบและปรับปรุงภูมิทัศน์ของโครงการ และการร่วมลงทุน (Co-Investment) ระหว่างร้านค้าที่มีชื่อเสียงกับเจ้าของทรัพย์สินเดิม เพื่อดึงดูดลูกค้าเข้ามาใช้บริการเพิ่มมากยิ่งขึ้น

[/4] การให้เช่าพื้นที่ส่วนพื้นที่เช่ากลับแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้คู่สัญญาต่ออายุสัญญาต่อไปอีกจนสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัสต์ในแต่ละโครงการ

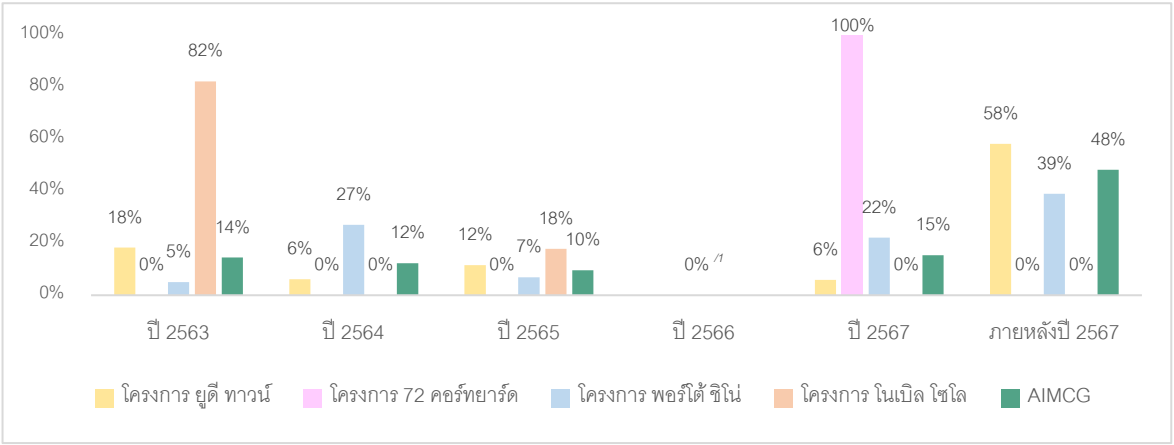
2.5.3 สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

โครงการ	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่[/1]		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า
โครงการ ยูดี ทาวน์	42	9,904.02	21.88
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	-	-	-
โครงการ พอร์โต้ ชิโน่	8	1,002.50	2.22
โครงการ โนเบิล โซโล	-	-	-
รวมทั้งหมด	50	10,905.52	24.10

หมายเหตุ *[/1] ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562*

2.5.4 ข้อมูลสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี[/2]



หมายเหตุ */1 ไม่มีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในปี 2566*

/2 ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

2.5.5 ข้อมูลของเจ้าของทรัพย์สินเดิมในฐานะผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและพื้นที่ส่วนพื้นที่เช่ากลับ

สำหรับพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ 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) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ตลาดนัด ศูนย์อาหาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว อุดรพลาซ่า และดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ จะเช่าพื้นที่ส่วนดังกล่าวกลับไปเพื่อบริหารจัดการต่อ เพื่อให้การบริหารจัดการพื้นที่เช่าของกองทรัสต์มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยสนับสนุนให้รายได้ของกองทรัสต์มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้คู่สัญญาต่ออายุสัญญาต่อไปอีกจนสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัสต์ในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวมีอัตราค่าเช่ารายเดือนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

โดยมีรายละเอียดข้อมูลของผู้เช่าทั้ง 3 บริษัท ดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

โครงการ	ยูดี ทาวน์	72 คอร์ทยาร์ด	พอร์โต้ ชิโน่
ชื่อผู้เช่า	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99/9 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	27 อาคารอาร์เอสกรุ๊ปทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058	0105553140934	0745552003164
โทรศัพท์	042-932-998	02-282-1456	034-119-199
ทุนจดทะเบียน	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท

(2) คุณสมบัติและประสบการณ์

<u>อุดรพลาซ่า</u>

อุดรพลาซ่า ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ และเปิดดำเนินการในปี 2552 จึงมีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 10 ปี และเป็นผู้ชำนาญในการจัดบริหารพื้นที่เพื่อจัดทำกิจกรรมทางการตลาด ร้านค้าขนาดเล็กที่มีสัญญาเช่าสั้นกว่า 1 ปี โดยดูจากผลประกอบการที่ผ่านมาซึ่ง อุดรพลาซ่า บริหารโครงการได้กำไรและมีอัตราผลตอบแทนที่ดี ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการ และจากความเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างดี รวมถึงการบริหารโครงการให้มีความเคลื่อนไหวอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่า การที่ให้ อุดรพลาซ่า เช่ากลับพื้นที่ดังกล่าว จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

<u>เม็มเบอร์ชิป</u>

เม็มเบอร์ชิป มีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ มีประสบการเป็นที่ยอมรับของธุรกิจบันเทิง จึงมีความเข้าใจความต้องการตลาดและลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นอย่างดี รวมทั้งมีความเข้าใจในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้ทันสมัยและทันต่อการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจในอนาคต นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถในการบริหารโครงการของ เม็มเบอร์ชิป ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดที่ผ่านมาซึ่งสามารถจัดให้มีร้านอาหารที่ทันสมัยเช่าพื้นที่ของโครงการ และบริหารงานได้ผลตอบแทนที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเชื่อมั่นว่าเม็มเบอร์ชิปเป็นผู้เช่ากลับทรัพย์สิน จะสามารถจัดหาร้านอาหารในเครือของเม็มเบอร์ชิปมาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ทำให้โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้รับผลตอบแทนที่ดีได้

ดีแลนด์

ดีแลนด์ เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถบริหารโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ให้ประสบความสำเร็จและเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย จากแนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตี้มอลล์และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อมั่นว่า ดีแลนด์ จะเป็นผู้เช่าพื้นที่โครงการพอร์โต้ ชิโน่ ที่สามารถดำเนินการให้พื้นที่เช่ากลับมีร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก หรือการดำเนินกิจการรมทางการตลาด ซึ่งก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อโครงการพอร์โต้ ชิโน่ โดยหากพิจารณาจากผลประกอบการที่ผ่านมาซึ่ง ดีแลนด์ บริหารโครงการได้กำไรและมีอัตราผลตอบแทนที่ดี จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่า จากประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการโครงการดังกล่าวมาเป็นเวลานาน ทำให้ดีแลนด์ มีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี และสามารถบริหารพื้นที่เช่ากลับได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(3) ผลกระทบในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่า

กรณีที่ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งจะเป็นผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและพื้นที่ส่วนพื้นที่เช่ากลับ (แล้วแต่กรณี) ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์

เพื่อลดความเสี่ยงนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับอุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ โดยมีเงื่อนไขว่าหากต่อมามีเหตุการณ์ทำให้กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าดังกล่าวนั้น ในกรณีของโครงการ ยูดีทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าทรัพย์สินจ่ายค่าปรับในส่วนที่แตกต่างกัน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับการชดเชยความเสียหายที่เกิดเหตุการเปลี่ยนผู้เช่าทั้ง 2 โครงการได้ ทั้งนี้ ในกรณีโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ติดตามถึงสาเหตุที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าและดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้ได้ตามระยะเวลาที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ มั่นใจว่าจะสามารถดูแลบริหารและจัดการประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้จัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่เหมาะสมได้ภายในระยะเวลาอันสั้น

ในกรณีที่ อุดรพลาซ่า และ/หรือ เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ไม่ได้เป็นผู้เช่าอีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

(4) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญา

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ผู้เช่ามีความสามารถเพียงพอที่จะปฏิบัติตามสัญญาเช่า อ้างอิงจากผลประกอบการในอดีต และความสามารถในการหารายได้ในอนาคตของผู้เช่า อีกทั้งการเช่าพื้นที่ดังกล่าวยังเป็นการประกอบธุรกิจปกติของผู้เช่า และนอกจากนี้การเช่าพื้นที่ดังกล่าวยังช่วยในการบริหารจัดการ การประสานงาน และการดำเนินงานของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ให้ราบรื่นอีกด้วย

(5) มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุ

สุดวิสัย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน ก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสตีเพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าเพื่อช่วยหาวิธีให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.5.6 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในโครงการต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

- **โครงการ ยูดี ทาวน์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99/9 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058
โทรศัพท์	042 932 998
ทุนจดทะเบียน	390,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	390,000,000 บาท

- **โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เชษฐโชติ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	27 อาคารอาร์เอสกรุ๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105554038670
โทรศัพท์	02 938 5350
ทุนจดทะเบียน	300,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	300,000,000 บาท

- **โครงการ พอร์โต้ ซิโน่**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เลขทะเบียนบริษัท	0745552003164
โทรศัพท์	034 119 199
ทุนจดทะเบียน	150,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	150,000,000 บาท

- **โครงการ โนเบิล โซโล**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000312
โทรศัพท์	02 251 9955
ทุนจดทะเบียน	1,369,413,525 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,369,413,525 บาท

(2) ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

<u>อุดรพลาซ่า</u>

อุดรพลาซ่า ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ และเปิดดำเนินการในปี 2552 จึงมีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 10 ปี ในการบริหารโครงการ ยูดี ทาวน์ ให้เป็นที่รู้จักและประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก รวมถึงการบริหารโครงการให้เป็นศูนย์กลางของจังหวัดอุดรธานี จากความเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างดี รวมถึงการบริหารโครงการให้มีความเคลื่อนไหวอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการประกอบธุรกิจคอมมูนิตี้มอลล์ เช่น การจัดกิจกรรมประสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่าง ๆ และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัด เป็นต้น

<u>เชษฐโชติ</u>

เชษฐโชติ เป็นกลุ่มประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรก คือ โครงการ พรีโม่ เพียซซ่า ไลฟ์สไตล์ คอมมูนิตี้มอลล์ ตั้งอยู่บริเวณเขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2556 และได้มีการพัฒนาโครงการ พรีโม่ พอสโต้ อาคารสำนักงานและพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่บริเวณ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะเปิดดำเนินการในปี 2563 ในลำดับต่อมา จึงเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภท

ดังกล่าว อีกทั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ยังเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทในเครือ จึงมีความรู้และความเข้าใจในทรัพย์สินที่จะบริหารเป็นอย่างดี

ดีแลนด์

ดีแลนด์ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ พอร์โต ชิโน่ และดำเนินการจัดการโครงการจนประสบความสำเร็จและเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายจากแนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตี้มอลล์และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) ซึ่งนอกจากจะตอบสนองอุปสงค์ของผู้บริโภคการบริโภคในบริเวณใกล้เคียงแล้ว ยังสามารถให้บริการกับผู้บริโภคจากบริเวณอื่นได้อีกด้วย ต่อมาภายใต้แนวคิดนี้ ได้มีการพัฒนาโครงการพอร์โต โก ตั้งอยู่บนถนนทางหลวงสายเอเชีย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุยา รวมถึงโครงการอื่น ๆ ที่อยู่ในแผนการพัฒนาของบริษัท จากประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการโครงการดังกล่าวมาเป็นเวลานาน ทำให้บริษัทมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี

โนเบิล

โนเบิลเป็นหนึ่งในผู้นำตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์สูง ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับพรีเมี่ยมทั้งแนวราบและที่อยู่อาศัยประเภทตึกสูง หรือ คอนโดมิเนียม จากความสำเร็จอย่างต่อเนื่องเกือบ 3 ทศวรรษ ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ออกสู่ตลาดมากมาย ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากโนเบิลมีความเข้าใจในความต้องการที่หลาหลายของผู้บริโภค จึงมุ่งเน้นการนำเสนอนวัตรกรรมใหม่ๆ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุด ทั้งนี้ โนเบิลจะขยายโอกาสทางธุรกิจไปยังตลาดต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยเสริมความเป็นผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโนเบิลยิ่งขึ้น

(3) ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

อุดรพลาซ่า

-ไม่มี-

เชษฐโชติ

-ไม่มี-

ดีแลนด์

-ไม่มี-

โนเบิล

-ไม่มี-

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และได้กำหนดหลักเกณฑ์การเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นแล้ว โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในข้อ (5) “*กลไกหรือมาตรการ*

ที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์" ภายใต้หัวข้อเดียวกันนี้

(4) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อุดรพลาซ่า

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

เชษฐโชติ

-ไม่มี-

ดีแลนด์

-ไม่มี-

โนเบิล

-ไม่มี-

(5) กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า กรณีที่มีผู้สนใจเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดต่อลูกค้าโดยพิจารณาตามความต้องการและประโยชน์ในการดำเนินงานของลูกค้าเป็นหลัก และจะดำเนินการให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจในการเลือกเช่าพื้นที่ด้วยตนเอง โดยในการนำเสนอต่อลูกค้าแต่ละครั้งนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ทำการชี้นำหรือแบ่งแยกว่าทรัพย์สินให้เช่าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจะดำเนินการให้มีการกำหนดค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล และรูปแบบของคลังสินค้า เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงาน และเพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลที่เพียงพอในการตัดสินใจเช่า

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด หรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

(ก) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

(ข) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

2.6 การกู้ยืมเงิน

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

วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลบด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาเงินกู้	มีระยะเวลาเงินกู้ประมาณ 9 ปี
การชำระเงินต้น	ทยอยชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในไตรมาส 3 ปี 2563
หลักประกันการกู้ยืม	1) จำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางส่วน 2) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน) 3) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (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 และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย 9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2562 ยังคงมีการเติบโต โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP: Gross Domestic Product) ขยายตัวร้อยละ 2.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 4.5 และการใช้จ่ายของรัฐบาลที่ขยายตัวร้อยละ 2.1 อันเป็นผลจากอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อและอัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ และมาตรการดูแลผู้มีรายได้น้อยของรัฐบาล นอกจากนี้ การลงทุนรวมยังมีการขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.6 โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.0 และการลงทุนภาครัฐบาลขยายตัวร้อยละ 1.7 ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรและอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ ในขณะที่การผลิตภาคอุตสาหกรรมมีการปรับตัวลดลง สอดคล้องกับการลดลงของการส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและมาตรการกีดกันทางการค้า ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์ว่า ภาพรวมเศรษฐกิจไทยทั้งปี พ.ศ. 2562 จะขยายตัวร้อยละ 2.6

สำหรับทิศทางเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2563 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยยังมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปี 2562 อยู่ในช่วงร้อยละ 2.6 - 3.7 ตามแนวโน้มการขยายตัวที่อยู่ในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภายในประเทศที่ยังมีปัจจัยพื้นฐานอยู่ในเกณฑ์ดี ทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือนที่มีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ การลงทุนภาคเอกชนที่มีปัจจัยสนับสนุนเพิ่มเติมจากการย้ายฐานการผลิตระหว่างประเทศ และการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้นตามการเบิกจ่ายภายใต้โครงการโครงสร้างพื้นฐานสำคัญที่มีกำหนดแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในช่วงปี 2563 – 2564 และการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุน รวมไปถึงการปรับตัวดีขึ้นของทิศทางการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศต่อมาตรการกีดกันทางการค้า และแรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยวที่มีการขยายตัวเร่งขึ้นต่อเนื่องของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ

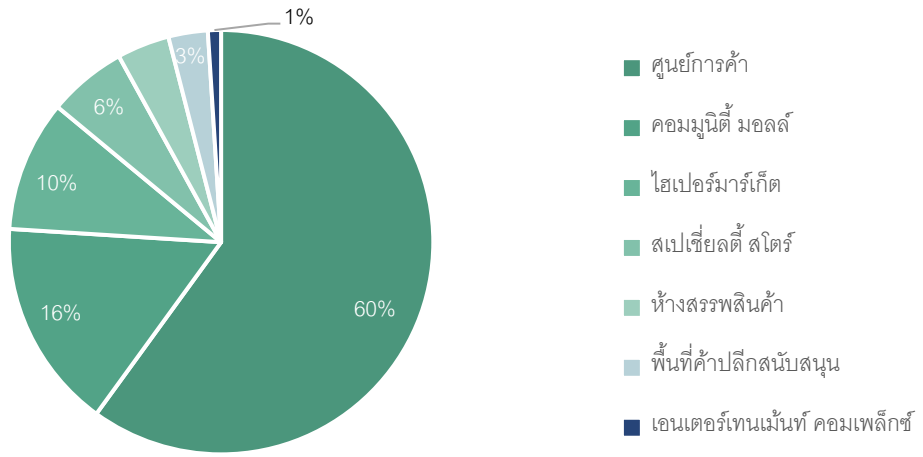
3.2 ภาพรวมสภาวะการแข่งขัน

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 ส่วนคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) มีสัดส่วนมากเป็นอันดับที่ 2 อยู่ที่ร้อยละ 16 ของภาพรวมตลาดทั้งหมด ด้วยขนาดของโครงการที่ไม่ใหญ่มาก และการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกและคล่องตัว จึงนิยมจับจ่ายสินค้าบริเวณใกล้ที่พักอาศัยมากขึ้น ทำให้ภาพรวมตลาดคอมมูนิตี้มอลล์มีการขยายตัวมากในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยส่วนมากจะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้กับย่านที่พักอาศัยหรือแหล่งชุมชนที่ผู้บริโภคสามารถเดินทางได้สะดวก สำหรับไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) มีสัดส่วนร้อยละ 10 ของภาพรวมตลาดทั้งหมด ด้วยลักษณะของโครงการที่ต้องใช้พื้นที่มากทำให้โครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพฯ รอบนอก เช่น จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ ในขณะที่สัดส่วนพื้นที่สเปเชี่ยลตี้สโตร์ หรือพื้นที่ค้าปลีกสินค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store) ห้างสรรพสินค้า (Department Store) และพื้นที่ค้าปลีก

สนับสนุน (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 โครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอก และคาดว่าในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีจะมีพื้นที่ค้าปลีกใหม่ (New Supply) เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 50,000 ตารางเมตร จากการขยายโครงการของผู้ประกอบการที่ยังคงเดินหน้าพัฒนาแหล่งช็อปปิ้งใหม่นอกใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

อุปสงค์

ภาพรวมความต้องการพื้นที่ให้เช่า ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2562 ยังคงทรงตัว มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 97 โดยโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ใกล้แหล่งที่มีความหลากหลายของผู้พักอาศัย เดินทางสะดวก สามารถเข้าถึงโครงการได้ง่าย และเป็นโครงการที่มีแนวคิดในการสร้างประสบการณ์และไลฟ์สไตล์ใหม่ๆ ให้กับผู้บริโภค มีปริมาณความต้องการเช่าพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวอยู่ในระดับสูงจากผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการร้านค้าและผู้จำหน่ายสินค้าแบรนด์ต่างชาติ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าเปิดใหม่ในไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2562 มีอัตราการเช่าพื้นที่ถึงร้อยละ 100 ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากทำเลที่ตั้งที่ดีและการพัฒนารูปแบบของโครงการให้มีความน่าสนใจแตกต่างจากโครงการอื่นๆ โดยรอบ

3.2.2 แนวโน้มธุรกิจค้าปลีก

ในปี พ.ศ. 2563 ธุรกิจค้าปลีกคาดว่ายังคงมีแนวโน้มเติบโตประมาณร้อยละ 2.7-3.0 ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจในภาพรวมและการบริโภคในประเทศที่เติบโตต่อเนื่อง การเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการเติบโตของเมืองรองหรือเมืองชายแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน สำหรับภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในระยะยาวคาดว่าจะได้รับแรงสนับสนุนจากนโยบายและการใช้จ่ายของภาครัฐที่มุ่งเน้นการขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจด้วยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง และการพัฒนาโครงการระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคะวันออก (EEC) ที่จะช่วยดึงดูดให้ผู้ประกอบการรายใหญ่และนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้นและส่งผลให้เกิดการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง ซึ่งจะกระตุ้นให้เกิดการจ้างงานในหลายพื้นที่ของประเทศ เพิ่มกำลังซื้อของผู้บริโภค และช่วยสนับสนุนให้เกิดการจับจ่ายใช้สอยในวงกว้าง

การเติบโตอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวจะช่วยเพิ่มโอกาสทางธุรกิจภาคค้าปลีกโดยเฉพาะเมืองท่องเที่ยว หัวเมืองหลัก เมืองใกล้หัวเมืองหลัก และตามแนวชายแดนในทุกภาคของประเทศ ในขณะที่ความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานตามแผนงานต่างๆ ของภาครัฐที่กระจายไปสู่กรุงเทพฯ รอบนอกและต่างจังหวัด ทำให้สังคมเมืองขยายตัวออกไปมากขึ้น ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกตามมา โดยกระตุ้นให้ผู้ประกอบการขยายสาขาต่อเนื่องเพื่อครอบคลุมกลุ่มลูกค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ เช่น มาตรการดูแลทางด้านรายได้ รวมถึงการตรึงราคาสินค้าและค่าครองชีพต่างๆ เพื่อช่วยเหลือผู้บริโภค อาจเป็นอีกหนึ่งแนวทางที่จะช่วยสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจค้าปลีกได้

อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเร่งปรับตัวเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ไม่ว่าจะเป็นการนำร้านอาหารชั้นนำ ร้านค้าแบรนด์ใหม่ๆ และธุรกิจบริการที่หลากหลายเข้ามาในโครงการมากขึ้น รวมถึงการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ให้ทันสมัย เพื่อเติมเต็มไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ และตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคในรูปแบบใหม่ๆ มากขึ้น ในขณะที่ร้านค้าปลีกมีแนวโน้มขยายร้านค้าให้มีขนาดเล็กลงและแตกต่างกันตามพื้นที่ เพื่อให้จำนวนสาขาครอบคลุมและเข้าถึงผู้บริโภคทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ในการระบุปัจจัยที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการดำเนินงานของ ฐานะทางการเงิน และความดำรงอยู่ของกองทรัสต์นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน นอกจากนี้ ยังมีการพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ อาทิเช่น การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายของรัฐต่าง ๆ ซึ่งเป็นความเห็นของบริษัทฯ ณ ขณะที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเป็นครั้งแรก โดยได้มีการเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งมีผลใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2562

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี พ.ศ 2562 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยภาพรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะมอบหมายนโยบายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ทั้งนี้ สำหรับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จำนวน 3 ราย ได้แก่ (1) อุดรพลาซ่า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ ยูดี ทาวน์ (2) เชษฐโชติ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และ (3) ดีแลนด์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่ การหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะแก่การจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

4.1.2 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

(1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินเช่ากลับไปบริหาร

หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อุดรพลาซ่า จะดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 56.49 ของพื้นที่เช่าในโครงการ เม็มเบอร์ชิปจะดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 60.71 ของโครงการ และดีแลนด์ จะดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 26.49 ของพื้นที่เช่าในโครงการ จากกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ได้ โดยเฉพาะในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลกลุ่มเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์รับหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจมีแรงจูงใจในการเสนอพื้นที่ที่ตนเองเช่ากลับจากกองทรัสต์ ให้กับผู้ต้องการเช่าพื้นที่มากกว่าการนำเสนอพื้นที่ของกองทรัสต์ที่ว่างอยู่ ซึ่งอาจมีผลให้กองทรัสต์เสียโอกาสและประโยชน์ จากการตัดสินใจของผู้ต้องการเช่าพื้นที่รายใหม่ รวมทั้งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่ากลับไปบริหารนั้น เป็นการให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นร้านค้าขนาดเล็ก (ประมาณไม่เกิน 10 ตารางเมตร) หรือเป็นพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือเป็นพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวัน เช่น ลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น ดังนั้น เนื่องจากลักษณะพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว และเป็นพื้นที่ที่ใช้สำหรับจัดกิจกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์ หรือ กิจกรรมกรรมส่งเสริมการขายอยู่อย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าโดยผู้จัดการกองทรัสต์มีประสิทธิภาพ ไม่ซับซ้อน ไม่ล่าช้าจนอาจเกิดการสูญเสียและการบริหารจัดการให้ทันกำหนดระยะเวลาเพื่อไม่ให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้จากบริเวณดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วย บริษัทฯ จึงเห็นว่า การให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับเพื่อนำไปบริหารจัดการ จะสร้างระบบการดำเนินงานที่ราบรื่น และก่อให้เกิดผลตอบแทนที่มีความแน่นอนและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี และยังทำให้การบริหารพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่ของโครงการพอร์โต้ ชิโน่ นั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่กลับไปเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหาร เครื่องดื่ม และสถานบันเทิงตามเดิมที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่บางส่วนกลับไปบริหาร กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 รายโดยกำหนดให้ลักษณะของการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงต่อไปได้จะต้องเป็นการให้เช่าช่วงในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเท่านั้น รวมถึงในกรณีที่หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ จะนำพื้นที่ดังกล่าวออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะอื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ และการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะห้ามมิให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าการให้เช่าช่วงดังกล่าวจะกระทบ ขัดแย้งหรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

(2) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างอุดรพลาซ่าและพอร์โต้ ชิโน่ เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ และพอร์โต้ ชิโน่ ตามลำดับตามกลยุทธ์และนโยบายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

อย่างไรก็ดี เนื่องจากอุดรพลาซ่าหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่าได้ลงทุนในโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) โดยมีพื้นที่ให้เช่าร้านค้าทั้งหมดประมาณ 800 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินฝั่งตรงข้ามกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดีแลนด์ได้ลงทุนในโครงการ พอร์โต้โกซึ่งเป็นศูนย์รวมร้านค้าและร้านอาหารสำหรับเป็นที่พักทาง (Rest Areas) ให้กับผู้สัญจร เพื่อเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี หัวหิน เป็นต้น โดยมีขนาดพื้นที่ 3,000 ตารางเมตร โดยมีระยะทางห่างจากโครงการพอร์โต้ ชิโน่ ประมาณ 15 กิโลเมตรจึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินธุรกิจที่อาจมีลักษณะใกล้เคียงกับกองทรัสต์ในการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการในลักษณะร้านค้า รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

ทั้งนี้ อุดรพลาซ่าได้ชี้แจงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ถึงวัตถุประสงค์ของโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) ว่ามีฐานลูกค้าผู้ใช้บริการแตกต่างกับโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) และเป็นผู้ประกอบธุรกิจร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยวัตถุประสงค์ของการจัดให้มีร้านค้าดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้ที่มาร่วมงานในศูนย์ประชุมเท่านั้น ในขณะที่ดีแลนด์ชี้แจงว่า โครงการดังกล่าวมีขนาดเล็กกว่า โครงการพอร์โต้ ชิโน่ มาก อีกทั้งกลุ่มลูกค้า ก็มีความแตกต่างกัน เพราะจะเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่แวะเติมน้ำมันและหาที่พักระหว่างเดินทาง อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอุดรพลาซ่าและดีแลนด์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่อุดรพลาซ่าและดีแลนด์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อุดรพลาซ่า ดีแลนด์และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของอุดรพลาซ่าและดีแลนด์ จะไม่ประกอบกิจการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงหากอุดรพลาซ่า ดี-แลนด์ และ/หรือบุคคลกลุ่มเดียวกันของอุดรพลาซ่าและดีแลนด์ ประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า ซึ่งมิใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติในทางการค้าให้แก่บุคคลใด อุดรพลาซ่าและดีแลนด์ต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบ และให้สิทธิกองทรัสต์ในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าว

4.1.3 รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลง

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) รายได้หลักของกองทรัสต์จึงมีที่มาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ซึ่งเป็นผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกดังกล่าว ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ นอกจากนี้ อาจปรากฏกรณีที่ผู้

เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบัน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลอัตราการเช่าของผู้เช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย 3 ปีที่ผ่านมา(ปี 2558- ปี 2560) ของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 96.98 ร้อยละ 100.00 และร้อยละ 83.84 ตามลำดับ และมีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่สิ้นสุดลงของโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ โดยเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2558- ปี 2560) เท่ากับร้อยละ 70.50 และ ร้อยละ 74.50 ตามลำดับ ในส่วนของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้เริ่มเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบทั้งโครงการในปี 2559 และมีสัญญาเช่าพื้นที่ที่จะครบกำหนดอายุสัญญาในปี 2561 และ 2562 โดยภายในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมาทั้ง 3 โครงการไม่เคยประสบปัญหาการฟ้องร้องคดีกับผู้เช่าพื้นที่อันเนื่องจากการผิดนัดชำระหนี้ค่าเช่าแต่อย่างใด นอกจากนี้ สำหรับพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าพื้นที่จะครบกำหนดอายุสัญญาในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ มีผู้เช่าพื้นที่ที่ได้แสดงความจำนงจะต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่แล้วประมาณร้อยละ 87.50 ร้อยละ 100.00 และ ร้อยละ 100.00 ตามลำดับ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2561) ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อให้มั่นใจว่าทั้ง 3 โครงการจะมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุด

ในการนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยกำหนดให้ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ตกลงว่าหากพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ (แล้วแต่กรณี) ส่วนใดที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่มีผู้เช่าพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ และ/หรือ บุคคลที่อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์กำหนด ตกลงจะเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าที่กำหนด เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย

4.1.4 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีการเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2552 ปี 2558 และปี 2555 ตามลำดับ โดยในปัจจุบันทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและที่ผ่านมาได้รับการปรับปรุงซ่อมแซม (Minor Renovation) อย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ดี ในอนาคตกองทรัสต์อาจต้องพิจารณาดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซม ตลอดจนเปลี่ยนแปลงงานระบบของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ภายในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ เพื่อให้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีความทันสมัยและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของลูกค้าในโครงการ รวมถึงเพื่อดึงดูดให้มีผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวมากยิ่งขึ้น ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นการชั่วคราว อันอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่าง

มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกครั้งใหญ่ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอาจเกิดขึ้นในกรณีเช่น ทรัพย์สินมีความทรุดโทรมจนไม่สามารถทำการแข่งขันกับศูนย์การค้าอื่น รูปแบบของอาคารล้าสมัย และรูปลักษณ์อาคารต้องทำการเปลี่ยนแปลงเพื่อเพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของค่าเช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุก 1 ปี และส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีเป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่อาจพิจารณาวางแผนการปรับปรุงโดยดำเนินการปิดปรับปรุงพื้นที่ทีละส่วน เพื่อลดผลกระทบในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้น้อยที่สุดและทำให้ยังสามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาประมาณการและจัดทำแผนการทยอยสำรองค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงภาพลักษณ์ตามระยะเวลาเพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักดังกล่าวตามที่ได้ประมาณการไว้อาจไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงภาพลักษณ์ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมอื่น เพื่อใช้ปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.1.5 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

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

4.1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ย และเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือ เกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ย อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.1.7 ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

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

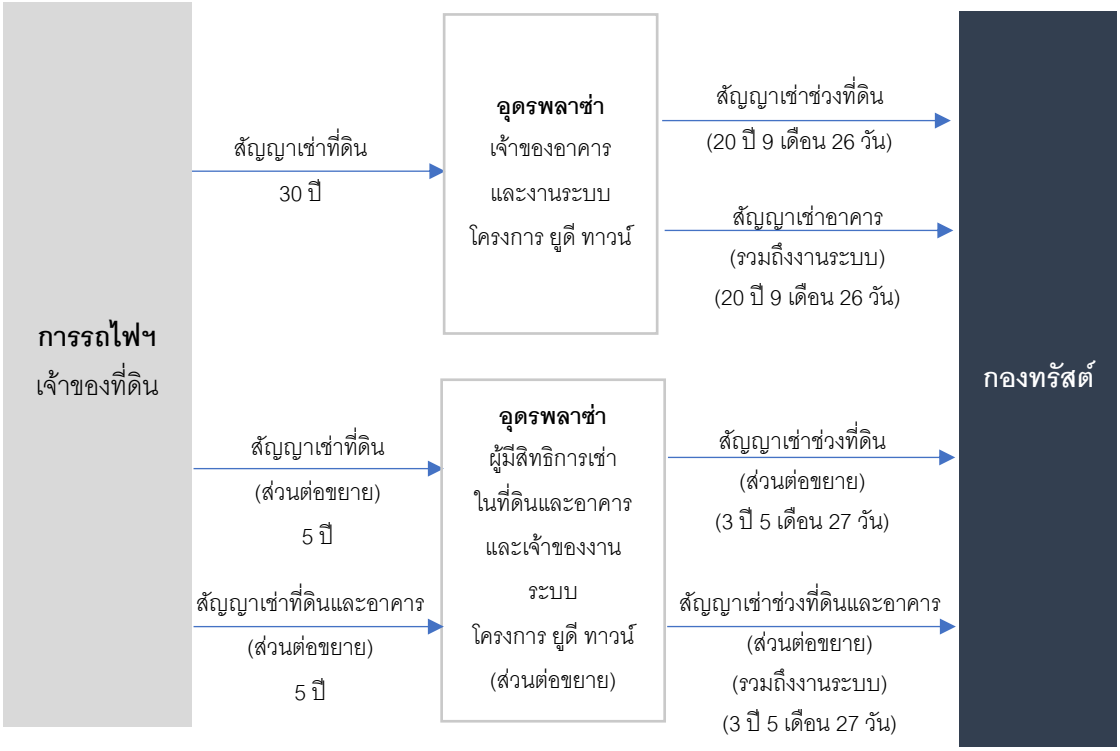
ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องภายใต้การกำกับดูแลของทรัสตี ในการดำเนินการเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของศูนย์การค้าและจะร่วมกันวางแผนกลยุทธ์และมาตรการเพื่อพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงแนวคิดใหม่ๆ ให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคและเพื่อให้เกิดเป็นประสบการณ์ที่น่าประทับใจ

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์

(1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่บนที่ดินของการรถไฟฯ ซึ่งอุดรพลาซ่ามีสิทธิการเช่า โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจากอุดรพลาซ่าเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการเข้าลงทุนปรากฏตามแผนภาพด้านล่างนี้



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

ในการนี้ สำหรับกรณีของสิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์ลงทุน เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้อุดรพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญากับกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ คือในกรณีที่กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร เช่น หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าที่กองทรัสต์ยังมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญา และกองทรัสต์มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี สำหรับกรณีของหน้าที่ในการชำระค่าเช่า เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่แน่นอน กองทรัสต์ จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองทรัสต์ยังมีเวลาเพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการ เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ สิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์ลงทุนอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าว มาจากการผิดหน้าที่ของอุดรพลาซ่าในฐานะผู้ให้เช่า แต่ในกรณีเช่นนั้นกองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากอุดรพลาซ่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยอุดรพลาซ่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

นอกจากนี้ สำหรับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่อุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นคู่สัญญากับการรถไฟฯ ในสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าหลักในส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนอาจเป็นเหตุให้สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีที่อุดรพลาซ่ายังมีหน้าที่ชำระตามสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้บังคับสัญญาเช่าช่วงและทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง หรือในกรณีที่สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใด รวมถึงเหตุที่จะได้กล่าวรายละเอียดต่อไปในข้อ 4.2.2 อาจทำให้กองทรัสต์สิ้นสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าผู้ให้เช่าช่วงจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

อย่างไรก็ตาม สำหรับการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ กองทรัสต์ได้จัดทำข้อตกลงกับอุดรพลาซ่า โดยกองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าเช่าให้แก่การรถไฟฯ โดยตรง เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการที่อุดรพลาซ่าปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่าดังกล่าว รวมไปถึงกองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากอุดรพลาซ่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้คำรับรองและข้อตกลงในหน้าที่ต่าง ๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง อุดรพลาซ่าจะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนสิทธิการเช่าในที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ รวมถึงอุดรพลาซ่าตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร

จากกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ ในกรณีที่อุดรพลาซ่าปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก อุดรพลาซ่ายินยอมจะตกลงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มิใช่หน้าที่) ในการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวโดยไม่ชักช้า หรือเพื่อให้กองทรัสต์ได้ตกลงขอความยินยอมจากการรถไฟฯ เพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ของอุดรพลาซ่าซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก

(2) **ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) อยู่ในระหว่างดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และมีข้อกำหนดที่ให้สิทธิการรถไฟฯ สามารถบอกเลิกสัญญาดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ได้**

ตามรายละเอียดในข้อ 4.2.1 (1) ดังที่ได้กล่าวในข้างต้น ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) จากอุดรพลาซ่าซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ดังกล่าว จากการรถไฟฯ เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ระหว่าง การรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า มีระยะเวลาการเช่า 5 ปี (เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561) โดยอุดรพลาซ่าไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในส่วนต่อขยายในโครงการ ยูดี ทาวน์ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) จะเป็นไปอย่างถูกต้องสมบูรณ์ แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า กล่าวคือ ในกรณีของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปีขึ้นไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดว่าหากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ คู่สัญญาจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปีเท่านั้น ประกอบกับตามคำพิพากษาของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี แต่มิได้จดทะเบียน หากพ้นระยะเวลา 3 ปีดังกล่าวแล้วคู่สัญญายังคงปฏิบัติตามสัญญาเช่าดังกล่าวต่อไปสัญญาเช่าดังกล่าวจะถือเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา ดังนั้น ในกรณีนี้ หากปรากฏว่าเมื่อพ้นระยะเวลาการเช่า 3 ปีแล้ว อุดรพลาซ่ายังคงใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ต่อไป และยังคงปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้เช่าต่อการรถไฟฯ และการรถไฟฯ ยังคงปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ให้เช่าเช่นเดิม นิติสัมพันธ์ระหว่างการรถไฟฯ และ อุดรพลาซ่าจะยังคงผูกพันอยู่ต่อไปตามสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ในลักษณะของสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา ซึ่งจะส่งผลให้ คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องการเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าวอาจส่งคำบอกกล่าวล่วงหน้าไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายอย่างน้อย 1 รอบระยะเวลาชำระค่าเช่า โดย หากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) สิ้นสุดลง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับอุดรพลาซ่าจะสิ้นสุดลงด้วย ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) มีข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าวที่ให้สิทธิการรถไฟฯ สามารถบอกเลิกสัญญาดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ได้ หากการรถไฟฯ ในฐานะผู้ให้เช่าต้องการใช้พื้นที่ โดยอุดรพลาซ่าไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ดังนั้น กองทรัสต์จึงยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ถูกยกเลิกก่อนครบกำหนด

ระยะเวลาการเช่า ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับอุดรพลาซ่าจะสิ้นสุดลงด้วยและกองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่กองทรัสต์เข้าทำกับอุดรพลาซ่าได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ในที่สุด

ในการนี้ เพื่อบรรเทาผลกระทบจากความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากอุดรพลาซ่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยอุดรพลาซ่าเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ระหว่าง การรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า ซึ่งมีผลให้สัญญาดังกล่าว สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตามซึ่งมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากอุดรพลาซ่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาได้ทันที และอุดรพลาซ่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่อุดรพลาซ่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

4.2.2 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

(1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียน

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่บนที่ดินของบุคคลธรรมดา ซึ่งเม็มเบอร์ซิปมีสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าวเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า เพื่อประกอบธุรกิจในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดนั้น โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดดังกล่าว จากเม็มเบอร์ซิปเพื่อใช้ประโยชน์ในอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ ในการนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารของกองทรัสต์ จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่าง เม็มเบอร์ซิป กับ เจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยสำหรับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่าง เม็มเบอร์ซิป กับเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว แม้ตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะกำหนดว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไปนั้น หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี อย่างไรก็ตาม ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การทำสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า จะก่อให้เกิดผลพิเศษระหว่างคู่สัญญาในการที่จะไม่นำหลักกฎหมายตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนมาใช้บังคับ

กล่าวคือ คู่สัญญาสามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ แม้กรณีเป็นการทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ สำหรับกรณีที่เจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก มีคำพิพากษาศาลฎีกาวางหลักเกณฑ์ไว้ว่า ผลพิเศษตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา จะเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญาและไม่ผูกพันผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้รับโอนจะได้ตกลงยินยอมผูกพันด้วย และเว้นแต่เป็นกรณีที่สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกทอดไปยังทายาทในทางมรดก ดังนั้น หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่ตกลงยินยอมที่จะให้อาคารที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในที่ดินซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์มาอีกต่อไป ซึ่งจะส่งผลต่อสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ระหว่างเม็มเบอร์ชิป กับ กองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สำหรับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด กับ เม็มเบอร์ชิป ปรากฏข้อสัญญาซึ่งกำหนดว่า หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประสงค์จะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องแจ้งให้เม็มเบอร์ชิปทราบถึงราคาที่จะขายและให้สิทธิเม็มเบอร์ชิปเป็นผู้ซื้อก่อน นอกจากนี้ ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเม็มเบอร์ชิป ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ รวมถึงตลอดระยะเวลาการเช่า เม็มเบอร์ชิป ตกลงจะไม่ โอน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่ผู้อื่น หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยเม็มเบอร์ชิปจากการที่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุจากการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากเม็มเบอร์ชิปจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยเม็มเบอร์ชิปจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เม็มเบอร์ชิปได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

(2) **ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และเอกสารเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวไม่พบในสารบบของกรมที่ดินและอยู่ระหว่างตรวจสอบโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง**

ในการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิในที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบเพื่อยืนยันกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และได้รับ

สำเนาโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเลขที่ 6970 ตำบลคลองตัน (พระโขนงฝั่งเหนือที่ 11) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร (“**โฉนดที่ดินเลขที่** 6970”) อันเป็นที่ตั้งของอาคารซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่า ทั้งนี้ นอกเหนือจากเอกสารสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินแล้ว จะมีการพิจารณาโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินควบคู่ไปกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินด้วย ซึ่งในขณะนี้เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 6970 ฉบับสำนักงานที่ดินไม่ปรากฏอยู่ในสารบบของสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ประสานกับเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดให้นำโฉนดที่ดินเลขที่ 6970 ฉบับเจ้าของที่ดินไปติดต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อขอออกโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินตามขั้นตอนของสำนักงานที่ดินแล้ว อย่างไรก็ดี อาจเกิดความเสี่ยงต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกว่า หากต่อมาพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องไม่สามารถออกโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินให้แล้วเสร็จก่อนที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะอนุมัติแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ จะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถยืนยันกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงของเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้ และอาจทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดไม่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ของประกาศที่ ทจ.49/2555 ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าว หรืออาจเป็นกรณีที่มีเหตุที่ไม่สามารถคาดหมายได้อันทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินได้เปลี่ยนแปลงจากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดเป็นบุคคลภายนอก ซึ่งจะส่งผลต่อข้อผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า และเงื่อนไขที่ผูกพันตามสัญญาดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดไม่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ของประกาศที่ ทจ.49/2555 และทำให้กองทรัสต์อาจไม่สามารถลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขการลงทุน โดยในกรณีที่ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ เนื่องจากทรัพย์สินไม่เป็นไปตามที่ตกลงหรือมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือมีเหตุอันใดที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สิน หรือมีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาที่จะลงทุนตามความเหมาะสม ดังนั้น หากการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกจะเหลือเพียง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ และ พอร์โต้ ชิโน่ กรณีดังกล่าวจึงอาจส่งผลต่อขนาดการลงทุนของกองทรัสต์ และผลตอบแทนจากการลงทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ออกหนังสือลงวันที่ 17 มกราคม 2562 เพื่อแจ้งว่ามีการประสานงานให้ผู้จัดการมรดกของเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดดำเนินการประสานงานกับกรมที่ดิน หรือหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อออกเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินเลขที่ 6970 ฉบับสำนักงานที่ดิน ซึ่งหากพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องไม่สามารถออกโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินดังกล่าวให้แล้วเสร็จก่อนที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะอนุมัติแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

4.2.3 ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดระยะเวลา และ/หรือ การจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด

เนื่องจากตามสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ปรากฏข้อสัญญาที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา รวมถึงตามสัญญากับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบกรณีเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา และข้อสัญญาซึ่งจำกัดการใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับประกอบกิจการบางประเภทเท่านั้น ได้แก่ ธุรกิจประเภท

ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซุปเปอร์มาร์เก็ต หรือ ธุรกิจห้างสรรพสินค้า ดังนี้ กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหามาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม รวมถึงอาจไม่ได้รับค่าเสียหายเต็มจำนวนตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง และมีข้อจำกัดในการหาผู้เช่า โดยอาจให้เช่าพื้นที่บางส่วนได้เฉพาะแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจบางประเภทเท่านั้น ในการนี้ กรณีและเหตุการณ์ต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นจึงอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

4.2.4 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้หลักจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จากการประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ โดยเมื่อพิจารณาจากธุรกิจประเภทเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง กองทรัสต์อาจประสบปัญหาเรื่องการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นที่สามารถดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะเดียวกัน และมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกหรือประสบความสำเร็จในการจูงใจผู้บริโภค

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมการบริโภคของลูกค้าที่มาจับจ่ายใช้สอยหรือรับบริการ ทำให้เกิดการแข่งขันในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิม และการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม เป็นจุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวก และประสบความสำเร็จในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและการออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกันรวมถึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และไม่กระทบต่อจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

4.2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภาวะหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในโครงการ พอร์โต้ ชิโน่

ในปัจจุบัน มีพื้นที่บางส่วนของโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ มีบริเวณติดกับคลองสาธารณะ โดยดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการในปัจจุบัน ได้รับอนุญาตจากกรมเจ้าท่า เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2560 ให้ปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำ ตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 ประเภทท่อระบายน้ำ เพื่อใช้ในการระบายน้ำในบริเวณคลองสาธารณะดังกล่าว ทั้งนี้ ตามใบอนุญาตให้ปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำที่ดีแลนด์ได้รับ ปรากฏเงื่อนไขว่า ในกรณีที่รัฐบาลต้องการใช้พื้นที่ในบริเวณดังกล่าวเพื่อประโยชน์สำคัญของทางราชการ หรือเพื่อประโยชน์อย่างยิ่งแก่สาธารณะ อาจให้ผู้ได้รับอนุญาตรื้อถอนสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำออกไปภายในเวลาอันควร โดยจะเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายจากทางราชการมิได้

ดังนี้ ถึงแม้ในปัจจุบันดีแลนด์จะได้รับอนุญาตจากกรมเจ้าท่าให้ก่อสร้างท่อระบายน้ำซึ่งเป็นสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำ ในบริเวณโครงการแล้ว แต่เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ กองทรัสต์จึงยังอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กรมเจ้าท่ามีสิทธิเรียกให้เจ้าของซึ่งเป็นผู้ได้รับอนุญาตหรือเรียกให้ผู้ครอบครองรื้อถอนสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำออกไป ซึ่งจะส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ในการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงอาจส่งกระทบต่อการบริหารจัดการโครงการและการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้พิจารณาหนังสือแจ้งผลการปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำ ออกโดยสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาสมุทรสาคร ซึ่งเป็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และบันทึกการตรวจสอบการขออนุญาตปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ ซึ่งเป็นเอกสารที่เกี่ยวข้อง มีการระบุข้อเท็จจริงจากการตรวจสอบพื้นที่ว่าสภาพของคลองสาธารณะดังกล่าว ปัจจุบันเป็นทางระบายน้ำ ไม่สามารถเดินเรือหรือพัฒนาให้เดินเรือได้ รวมถึงการวางท่อระบายน้ำดังกล่าวจะไม่เป็นการกีดขวางการไหลของกระแสน้ำ บริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าความเสี่ยงที่กรมเจ้าท่าจะเรียกให้รื้อถอนท่อระบายน้ำดังกล่าวออกไปจึงมีค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับดีแลนด์ โดยให้ดีแลนด์เป็นผู้มีหน้าที่รื้อถอน และเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน หากเกิดกรณีที่มีการเรียกให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.3.1 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่ง อาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืนหรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

4.3.2 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

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

4.3.3 ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วน

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ และ/หรือปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาสิทธิการเช่า หากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าของทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับศูนย์ โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

4.3.4 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ด้วย

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.4.1 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์ มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

4.4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้น เพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้น จะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ โดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.4.3 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 3
การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,880,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	288,000,000 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	10.4039 บาท
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

7.2 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	45,000,000	15.63
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	12,100,000	4.20
นายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดาวัฒน์	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 โสตธิมัย	3,600,000	1.25
นายสุขุม นวพันธ์	3,500,000	1.22
รวม	**111,186,100**	**38.61**

7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละ

ไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

(ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยหากเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี และหากเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยในการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

(5) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
- ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
- ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ

(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

(จ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

(6) เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

7.3.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบผลการดำเนินงานสำหรับปี พ.ศ. 2562 ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลการดำเนินงาน	อัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	วันจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน
1	3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) - 30 กันยายน 2562	0.1904	6 ธันวาคม 2562
2	1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.2000	25 มีนาคม 2563

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

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

8.1.1 สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด AIM Real Estate Management Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105561149881
โทรศัพท์	02-254-0441-2
โทรสาร	02-254-0443
Website	www.aimcgreit.com
Email	ir@aimrm.co.th
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ แคปปิตอล จำกัด (ร้อยละ 99.9)
รายชื่อกรรมการ	นายธนะชัย สันติชัยกูล นายไพสิฐ แก่นจันทน์ เรืออากาศโทศุภกร จันทศาศวัต นายอมร จุฬาลักษณานุกูล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายอมร จุฬาลักษณานุกูล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทน์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ รวมเป็นสองคน
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ แคปปิตอล จำกัด[1/]	99,997	99.997
2	นายอมร จุฬาลักษณานุกูล	1	0.001
3	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ	1	0.001
4	นายพงษ์ธร สุจีรพันธ์	1	0.001
รวม		**100,000**	**100.00**

หมายเหตุ: [1/] บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ แคปปิตอล จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	นายอมร จุฬาลักษณานุกูล	9,900	49.50
2	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ	9,900	49.50
3	นางสาวสุภาณี จันทศาศวัต	100	0.50
4	เรืออากาศโท ศุภกร จันทศาศวัต	100	0.50
รวม		**20,000**	**100.00**

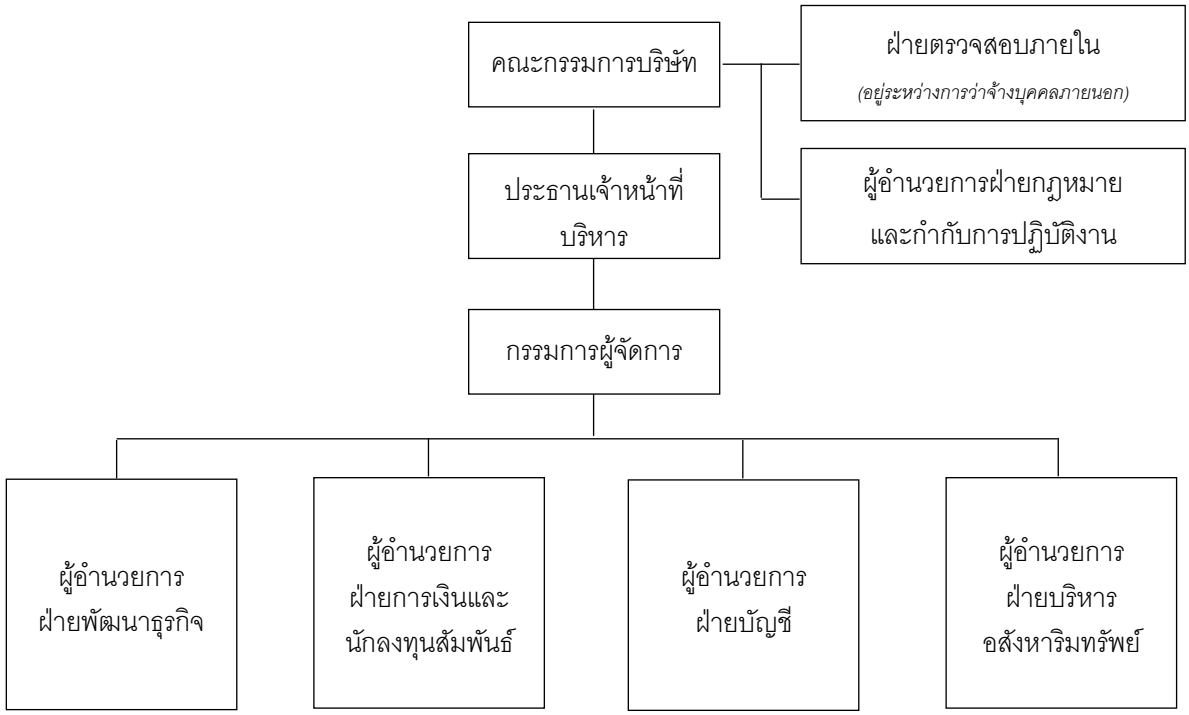
8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

(1) โครงสร้างองค์กร

ในการจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัทฯ

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย 6 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน ดังนี้

แผนผังโครงสร้างองค์กร



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(2) คณะกรรมการและผู้บริหาร

<u>คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

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

1.	นายธนะชัย สันติชัยกูล	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2.	นายไพสิฐ แก่นจันทน์	กรรมการ
3.	เรืออากาศโทศุภกร จันทศาศวัต	กรรมการอิสระ
4.	นายอมร จุฬาลักษณานุกูล	กรรมการ
5.	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายอมร จุฬาลักษณานุกูล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทน์ หรือนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ร่วมเป็นสองคน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้บริหาร จำนวน 6 คน ดังนี้

1.	นายอมร จุฬาลักษณานุกูล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2.	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ	กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
3.	นางสาวญาณิชศา ชาติวุฒิกอบกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
4.	นายพงษ์ธร สุจีรพันธ์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
5.	นางสาวกนกภัค อนันต์ณัฐศิริ	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
6.	นางสาวจาฏุพัจน์ อุทวนิช	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ รายละเอียดวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏรายละเอียดในเอกสารแนบ

(3) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ

(ก) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นโดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี

(ค) พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด

(ง) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผลและเชื่อถือได้

(จ) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

(ฉ) กรรมการอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือ ฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

(ช) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(ซ) รายงานข้อมูลตาม "*แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร*" ต่อบริษัทฯ ตามเกณฑ์ที่กำหนด

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ค) พิจารณากำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เช่น กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ โครงสร้างทางการเงินและการลงทุนของกองทรัสต์ และระบบการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น

(ง) พิจารณาอนุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(จ) พิจารณาอนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ฉ) พิจารณาอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์

(ช) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

(ซ) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์

(ฌ) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

(ญ) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์

(ฎ) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม

(ฏ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

(ฐ) พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน หรือ ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของผู้บริหารบริษัท

(ฑ) คัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

(4) <u>หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ</u>

(ก) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา

(ข) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

(ง) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ รวมทั้งจุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) หน้าที่ทั่วไป

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

(2) หน้าที่ตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

(ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

(ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

(ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ หากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

(จ) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบต่อทรัสตี สำนักงาน ก.ล.ต หรือ ตลาดหลักทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสตีประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสตีร้องขอ เพื่อให้ทรัสตีสามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดส่งข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสตีนำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(3) หน้าที่ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์

ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี

(2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ง) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและ ให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป

(ง) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

(2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ฉ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(ช) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสตี สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดเอาไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

(ซ) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

(ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสตีจะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

(ญ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศที่ สช. 29/2555

(4) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

(ก) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมดังต่อไปนี้

(1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

(4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

(5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด

(6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

(7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back office)

(8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน

(9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

(10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานที่ที่ระบุไว้ในข้อ (ก) (1) (2) (3) (4) และ (9) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศที่ สช. 29/2555

(ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ค) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ง) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น

(1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

(4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์

(5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

(6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม

(7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)

(8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาใช้บริการ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเข้าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสตีในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี

(11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

(12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

(13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

(จ) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

(ฉ) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

(ช) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

(ซ) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

(ฌ) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

(ญ) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ฎ) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

(ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า

(ฐ) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศที่ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสตีในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

(5) หน้าที่ในการบริหารจัดการผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

(ก) ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

(1) ประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น

(2) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

(3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

(4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

(5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

(ข) บริหารจัดการและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(1) มีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี

(2) กำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) มีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้

(4) มีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ใช้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี

(5) ทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น

(6) ตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

(7) ประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป

(8) ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน

(9) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

(10) วิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้ และ
- มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ ดังนี้

8.2.1 สรุปข้อมูลสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99/9 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058
โทรศัพท์	042 932 998

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เชษฐโชติ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	27 อาคารอาร์เอสกรุ๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105554038670
โทรศัพท์	02 938 5350

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
เลขทะเบียนบริษัท	0745552003164
โทรศัพท์	034 119 199

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000312
โทรศัพท์	02 251 9955

8.2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ค) เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใด ๆ (หากมี) และการออกใบกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงิน ในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

(ง) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

(จ) บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา

(ฉ) กำกับดูแลให้มีการประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ให้มีความคุ้มครองเพียงพอตามจำนวนและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งระบุกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

(ช) พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี

(ซ) รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

(ฌ) ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ

(ญ) จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับ และเงินค้างจ่าย และบัญชีทดลองรายเดือนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ฎ) จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาสในเรื่องสภาวะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของสภาวะตลาดและจำนวนของลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละไตรมาส

(ฏ) จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์

(2) หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

(ก) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เพื่อจัดส่งบัญชีรายงานและเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(ข) บริหารจัดการเงินสดย่อยหมุนเวียน (Petty Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติ รวมถึงจัดเตรียมรายงานการใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับเบิกเงินคืนจากผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

(3) หน้าที่ในการทำการตลาด

(ก) ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการตลาดของอสังหาริมทรัพย์โดยรวมตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับการร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และกิจกรรมอื่นใดที่นำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์

(ค) ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

8.3 ทรัสตี

8.3.1 สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสตี

ชื่อทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 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

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสตี	ใบอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. วันที่ 18 กันยายน 2556
โทรศัพท์	02 949 1500
โทรสาร	02 949 1501
Website	www.scbam.com

8.3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตี

(1) หน้าที่ทั่วไป

ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสตีอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสตีจะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี ให้ทรัสตีงดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

(2) หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

(ก) ทรัสตีต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสตีอาจดำเนินการด้วยตนเองได้หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

(ข) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่ทรัสตีมีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการในการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ และป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
- ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มิใช่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

(3) หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสตี

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

(ก) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี

(ข) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ค) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

(ง) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์

(จ) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และมิให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์

(ฉ) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณีทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

(ช) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (6) ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเอง ให้สันนิษฐานว่า

- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสตี
- ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้น ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

(ซ) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (6) ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

(4) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

(ก) ทรัสตีมีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

(ข) ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

(ค) ห้ามมิให้ทรัสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตี อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

(ง) ในกรณีที่ทรัสตีเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสตีแจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี

(จ) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสตีมีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ฉ) ทรัสตีมีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสตีมีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ และ การโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

(ช) ทรัสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ซ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

(ฌ) ทรัสตีมีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสตีจะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไป

ตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าวตลอดจนการดำเนินการของทรัสตีในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

(ญ) ทรัสตีมีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ ทรัสตีมีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกา รคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสตีด้วย

(ฏ) ทรัสตีอาจก่อหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

(ฏ) ทรัสตีไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสตี และทรัสตีไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสตีเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด

(ฐ) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสตีทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

(ฑ) ให้ทรัสตีแยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสตี โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมิใช่กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสตี

(ฒ) ให้ทรัสตีงดเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

(5) หน้าที่ในการติดตามดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

(ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

(ข) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

(ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ง) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(จ) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(ฉ) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสตีอาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินสมควร ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป

(ช) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีมีหน้าที่รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

(ซ) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ เมื่อทรัสตีเห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสตีสามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสตีเห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสตีก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

(6) หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้น ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

8.4 ข้อมูลของผู้ที่เกี่ยวข้อง

8.4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	87/1 อาคารแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออล ซีซั่นส์ เพลส ห้องเลขที่ เอส 1101, เอส 1102 ชั้น 11 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02 205 8222

8.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	บริษัท ศูนย์ฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02 009 9999

8.4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด	บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1350/279-283 อาคารไทยณรงค์ ทาวเวอร์ ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	114 ถนนรัตนอุทิศ ซอย 19 ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา
โทรศัพท์	02 030 5885	074 359 130

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส ความซื่อสัตย์สุจริตและความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม ทั้งนี้ การกำกับดูแลกองทรัสต์นั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสำคัญดังต่อไปนี้

(1) เปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีความชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ผู้ลงทุนเกิดความสำคัญผิดในข้อมูลนั้น

(2) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

(3) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งเกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่กับทรัสตี สำนักงานก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(5) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่

9.2 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.2.1 ข้อกำหนดการประชุม

(1) การเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

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

(ก) ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม

(ข) ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการเรียกประชุมอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง และ/หรือกรณีมีเหตุสำคัญซึ่งต้องได้รับมติจากคณะกรรมการบริษัท ให้กรรมการดำเนินการเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

(2) เหตุที่ต้องขอมติ

(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ค) การพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของกองทรัสต์

(ง) การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

(จ) การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

(ฉ) การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี

(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(ซ) การแต่งตั้งที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์

(ฌ) การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

(ญ) การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการชำระคืนเงินกู้

(ฎ) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(ฏ) กรณีอื่นใดที่กรรมการหรือผู้บริหารเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้คณะกรรมการพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

(3) องค์ประชุมคณะกรรมการและการออกเสียงลงคะแนน

การประชุมคณะกรรมการทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

การออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ กรรมการหนึ่งคนมีหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ในกรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการหรือประธานในที่ประชุมแล้วแต่กรณี มีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

9.2.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด
4 กันยายน พ.ศ. 2562	- พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ และอนุมัติการกู้ยืมเงินระยะยาวของกองทรัสต์ในวงเงิน 250,000,000 (สองร้อยห้าสิบล้าน) บาท เพื่อใช้ในการลงทุนซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	- พิจารณาอนุมัติงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ สำหรับไตรมาสที่ 3/2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562

วันที่	รายละเอียด
	- พิจารณาอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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 โซโล และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

9.3 การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช้และไม่เปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์ซึ่งตนดำรงตำแหน่งหรือมีส่วนร่วมในการบริหารในบริษัทที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ต่อบุคคลที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์นั้น เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มิชอบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) แจ้งห้ามการซื้อ ขาย หรือ โอนหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาสามสิบ (30) วัน ก่อนวันเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์อันมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

9.4 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.4.1 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจเป็นฝ่ายงานมีหน้าที่หลักในการสรรหาและคัดเลือกทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนที่มีคุณภาพและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

(1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้สรรหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และดำเนินการตรวจสอบในเบื้องต้นเพื่อพิจารณาว่าการลงทุนดังกล่าวเหมาะสมตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ จากนั้นจึงนำเสนอรายงานการลงทุนเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ

(2) กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติรายงานการลงทุนเบื้องต้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการตรวจสอบและสอบทานรายละเอียดของทรัพย์สิน (Due Diligence) อย่างละเอียด ซึ่งรวมถึงข้อมูล เอกสารสิทธิ และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินนั้น

(3) ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

(4) ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้ทรัสตีพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต ประกาศเปลี่ยนแปลง) เว้นแต่กรณีการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ไม่ต้องผ่านการเห็นชอบจากทรัสตี

(5) ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

9.4.2 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

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

(3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสตีเห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันควร

(5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

9.5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ดังนี้ ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

(1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

(3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

(4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

(6) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้อง

เป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

9.6 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

9.6.1 การกำกับดูแลรายเดือน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะควบคุมดูแลการค้างชำระหนี้ของผู้เช่า โดยจะดำเนินการตรวจสอบจากรายงานยอดการค้างชำระที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดทำขึ้นในทุก ๆ เดือน และตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการจัดทำเอกสารการติดตามหนี้อย่างถูกต้องครบถ้วนหรือหรือไม่

9.6.2 การกำกับดูแลรายไตรมาส

(1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะควบคุมดูแลกระบวนการหาลูกค้าที่จะมาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยในทุก ๆ ไตรมาสจะดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกของกองทรัสต์ใช้ในการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการดำเนินการอย่างโปร่งใส ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เช่าในแต่ละที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เช่าทรัพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมาย โดยการสุ่มเพื่อตรวจสอบ (Surprise Check) ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลางไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

(2) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับฟังการรายงานการให้เช่าทรัพย์สินหลัก สภาพการแข่งขัน และสภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

9.6.3 การกำกับดูแลรายปี

(1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วนไม่มีการต่อเติมเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากบริษัท และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี

(2) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตรวจสอบเอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วน

9.6.4 การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ในการซ่อมแซมทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินโดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ

9.6.5 การติดตามและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(2) ภายหลังจากการลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีอำนาจตรวจสอบและควบคุมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ว่าจ้าง

(3) เมื่อมีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามสัญญา

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กำหนดในสัญญา หากพบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการฝ่าฝืนหรือละเว้นไม่ปฏิบัติตามสัญญาในข้อตกลงที่มีความสำคัญ รวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับอำนาจการอนุมัติ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบโดยไม่ล่าช้า เพื่อรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบในลำดับต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ทรัสตีอาจมีมติหรือกำหนดมาตรการเพื่อจัดการเรื่องดังกล่าวตามที่เห็นสมควร รวมถึงการใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นเป็นกรณี ๆ ไป

9.7 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแต่งตั้งบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบ และควบคุมอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในระบบการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

(1) ตรวจสอบรายงานการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ

(2) ตรวจสอบรายงานค่าใช้จ่ายในการซื้อจัดจ้างสำหรับงานบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(3) ตรวจสอบการจัดเก็บรายได้ และการนำส่งให้กองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วน

(4) ตรวจสอบรายงานค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส

(5) มีการหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

9.8 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

9.8.1 ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

9.8.2 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราว

9.8.3 ค่าธรรมเนียมพิเศษ

ค่าธรรมเนียมพิเศษ หมายถึง ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มเติมจากการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราว โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพิเศษให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

9.8.4 ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน

9.8.5 ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง

หมายถึง ค่าธรรมเนียมรายเดือนที่พึงชำระให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราตามที่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางรายนั้น ๆ ได้เรียกเก็บจริง ในอัตราเริ่มต้น 3 บาท ต่อตารางเมตร โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

9.8.6 ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

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

9.9 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทั่วถึง และเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการ กองทรัสต์ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำ และ/หรือ กำกับดูแล รวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้เปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสตี ตาม "*บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสตี*" โดยมีระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

(1) ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานรวบรวมกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ ได้แก่

(ก) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ข) ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(2) ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดเตรียมแผนงานตรวจสอบ (Check List) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามกำหนดเวลา

(3) ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อให้เป็นปัจจุบันพร้อมเผยแพร่ให้ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทราบอย่างสม่ำเสมอ

(4) ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(5) การเปิดเผยข้อมูลต่อทรัสตี ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสตี ตาม "*บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสตี*" ซึ่งตามข้อตกลงนี้ กองทรัสต์จะต้องส่งรายงานประเภทต่าง ๆ ให้ทรัสตีตามรอบระยะเวลา ที่กำหนดหรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะรวบรวมข้อมูล ความเห็น หลักการและเหตุผล รวมถึงเอกสารประกอบจากหน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานส่งให้ทรัสตี

9.10 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.10.1 เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้

(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสตี

(7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

(8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(9) การเลิกกองทรัสต์

(10) กรณีอื่นใดที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

9.10.2 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 4 (สี่) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

(2) จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(ก) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

9.10.3 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยระเบียบรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ก่อนวันประชุม

(2) ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือทรัสตีตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้นโดยอนุโลม และทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

9.10.4 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้ว 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

9.10.5 สิทธิในการลงคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

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

(2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

9.10.6 มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

หากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้

(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์

(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(ซ) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.11 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

9.11.1 การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์ระบบการคัดเลือกและตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

(1) เป็นผู้มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท

(2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

คณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกผู้บริหารระดับสูงสุด ตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ระบบการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากร

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการ ดังนี้

(1) เมื่อกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการแต่งตั้ง ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการแจ้งกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการดังกล่าวให้ทราบถึงลักษณะต้องห้ามของการเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

(2) ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการ กรอกข้อมูลและลงนามใน "*แบบรับรองประวัติบุคคลที่จะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์*" เพื่อรับรองว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะต้องห้าม และใน "แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการ และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง" เพื่อแจ้งบริษัทให้ทราบถึงข้อมูลส่วนตัวและความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ซึ่งบริษัทจะใช้เป็นข้อมูลตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคคลดังกล่าวในการทำธุรกรรมใด ๆ กับกองทรัสต์

(3) ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการจัดทำ "*แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์*" และ "*แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง*" และนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน อย่างน้อยปีละครั้ง หรือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในแบบรายงานทั้ง 2 แบบดังกล่าวข้างต้น

(4) หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

(5) คณะกรรมการบริษัทฯ รายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.11.2 การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

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

(3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ

(4) ไม่เป็นคู่สมรส ญาติสนิท หรือบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตกับผู้บริหาร หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(5) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(7) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2,000,000 บาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

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

(9) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือ ของฝ่ายจัดการ

(10) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์

(11) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ

(12) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

(13) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือ กฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

(14) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

9.12 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 680,000 บาท (หกแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อม รวมถึงคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยมุ่งเน้นการบริหารให้เป็นไปโดยความถูกต้องเป็นธรรมและต่อต้านธุรกิจคอรัปชั่น การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อผู้ใช้แรงงานอย่างเป็นธรรม ตลอดจนการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม และไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเปิดเผยข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความสับสน ความเข้าใจผิดและความเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

การเคารพสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ โดยตระหนักเป็นอย่างยิ่งว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยมีการสนับสนุนให้มีความเสมอภาคตามกฎหมาย การแสดงออกซึ่งความคิดเห็นโดยเสรี กำหนดสิทธิในการทำงานตามกฎหมายแรงงาน สิทธิในการได้รับสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานอย่างเท่าเทียมโดยไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักและมุ่งให้ความสำคัญในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและการลดผลกระทบต่าง ๆ ต่อสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงสนับสนุนให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการเลือกใช้อุปกรณ์ที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงานและส่งเสริมให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ ตลอดจนรณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด และปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

11. การควบคุมภายใน

ผู้ตรวจสอบภายในได้รับการแต่งตั้งโดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ มีการดำเนินการเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกรรมการอิสระ

รายละเอียดหน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน มีดังนี้

(1) กำหนดปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำการประเมินความเสี่ยงเพื่อใช้ในการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี

(2) ดำเนินการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี

(3) นำเสนอแผนการตรวจสอบภายในประจำปีเพื่อขออนุมัติจากกรรมการอิสระ

(4) ดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบภายในประจำปีที่ได้รับอนุมัติ และนำเสนอต่อรายงานการตรวจสอบภายใน ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้อง หรือผิดกฎระเบียบ หรือประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระ

(5) กรณีพบการปฏิบัติงานผิดระเบียบ ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานกับฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งต่อหน่วยงานที่ปฏิบัติผิดกฎระเบียบ เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด

(6) ติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบ จัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิดให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ตามที่กล่าวข้างต้นได้อย่างสมบูรณ์

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(1) ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

(2) ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม

(3) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(4) ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ผ่านการดำเนินการดังนี้

(1) รวบรวมรายชื่อบุคคล หรือ นิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสตีทุกหก (6) เดือน เพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยง

(2) ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวโยงของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจาก ทรัสตี หรือขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่

(3) หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวโยงของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนส่งเรื่องให้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

นำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่ทรัสตีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่อาจมีการประกาศเปลี่ยนแปลง)

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

12.2 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีในปีที่ผ่านมา

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

(1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี พ.ศ. 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของกองทรัสต์ แต่งตั้ง บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท เมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์	8.38	• รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากคณะกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ เป็นอย่างดี • อัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์ จะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	3.38	• รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ • อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์ จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
	ค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	2.87	• รายการบริหารจัดการทรัพย์สินนี้ เป็นการให้ค่าตอบแทนพิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารทรัพย์สิน โดยคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงในในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และมีแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดู แลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(1) ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงานก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

(2) ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม

(3) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(4) ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

(5) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิ จารณาอนุมัติ ทั้งนี้ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่ทรัสตี และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบหรืออนุมัติ (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎหมายที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)

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

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี พ.ศ. 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสตีของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมทรัสตี	3.62	• รายการแต่งตั้งทรัสตีดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ • อัตราค่าธรรมเนียมทรัสตี เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสตีของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมทรัสตีเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) รายการระหว่างกองทรัสต์กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสตีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี พ.ศ. 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
กองทรัสต์ฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ดอกเบี้ยรับ	0.38	• รายการฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์เป็นรายการที่สมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นการใช้บริการธนาคารทั่วไป • อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการฝากเงิน เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากซึ่งสามารถเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ทั่วไป ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี พ.ศ. 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
ดีแลนด์เช่าพื้นที่บางส่วนกลับจากกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งดีแลนด์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน่	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	26.82	• รายการให้ดีแลนด์เช่าพื้นที่บางส่วนกลับจากกองทรัสต์เป็นรายการที่สมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการปกติของธุรกิจกองทรัสต์ และมีข้อตกลงการเช่าในลักษณะเดียวกันกับการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายอื่น • อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และดีแลนด์ โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินโครงการ พอร์โต ชิโน่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าบริหารจัดการ ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา)	17.80	• ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ พอร์โต ชิโน่ เดิมตั้งแต่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการนี้ มีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว • ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • อัตราค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา เป็นอัตราเดียวกับที่การไฟฟ้าฯ และการประปาฯ เรียกเก็บจากผู้ใช้บริการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(5) รายการระหว่างกองทรัสต์กับ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี พ.ศ. 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
อุดรพลาซ่าเช่าพื้นที่บางส่วนกลับจากกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งอุดรพลาซ่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ ยูดี ทาวน์	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	49.71	• รายการให้อุดรพลาซ่าเช่าพื้นที่บางส่วนกลับจากกองทรัสต์เป็นรายการที่สมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการปกติของธุรกิจกองทรัสต์ และมีข้อตกลงการเช่าในลักษณะเดียวกันกับการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายอื่น • อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอุดรพลาซ่า โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินโครงการ ยูดี ทาวน์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าบริหารจัดการ ค่าเช่า ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา)	28.65	• ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ ยูดี ทาวน์ เดิม ตั้งแต่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการนี้ มีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว • ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • อัตราค่าเช่าที่ดินเป็นอัตราเดียวกับอัตราที่การรถไฟฯ เรียกเก็บจาก อุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ • อัตราค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา เป็นอัตราเดียวกับที่การไฟฟ้าฯ และการประปาฯ เรียกเก็บจากผู้ใช้บริการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(6) รายการระหว่างกองทรัสต์กับ บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับ บริษัท เชษฐโชติ จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี พ.ศ. 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
เม็มเบอร์ชิปเช่าพื้นที่บางส่วนกลับจากกองทรัสต์ และเป็นผู้บริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคตามสัญญาเช่าในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	31.72	• รายการให้เม็มเบอร์ชิปเช่าพื้นที่บางส่วนกลับจากกองทรัสต์เป็นรายการที่สมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการปกติของธุรกิจกองทรัสต์ และมีข้อตกลงการเช่าในลักษณะเดียวกันกับการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายอื่น • อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ เม็มเบอร์ชิป โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าบริหารจัดการค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง)	3.78	• ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ส่วนที่ 4
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2562	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตน์ชัชวาลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2562	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 งบดุล

(หน่วย: บาท)

งบดุล	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,115,982,674
(ราคาทุน: 31 ธันวาคม 2562: 3,058 ล้านบาท)	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	92,490,147
(ราคาทุน: 92 ล้านบาท)	
เงินสดและรายการเทียบเท่ากับเงินสด	62,618,709
ลูกหนี้	
จากการให้เช่าและบริการ	15,599,101
จากดอกเบี้ย	3,791
จากกรมสรรพากร	2,979,097
รายได้ที่ยังไม่เรียกเก็บ	142,165
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	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	202,993,092
รวมหนี้สิน	336,752,749
สินทรัพย์สุทธิ	2,996,330,026
สินทรัพย์สุทธิ	
ทุนจดทะเบียน	2,880,000,000
(หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ10 บาท)	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,880,000,000
(หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ10 บาท)	
กำไรสะสม	116,330,026
สินทรัพย์สุทธิ	2,996,330,026
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.4039
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)	288,000,000

13.3 งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: บาท)

งบกำไรขาดทุน	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) วันที่ 31 ธันวาคม 2562
รายได้จากเงินลงทุน	
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	187,936,300
ดอกเบี้ยรับ	382,639
รวมรายได้จากการลงทุน	188,318,939
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,382,593
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	3,617,772
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	574,817
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	6,246,731
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	50,520,870
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	862,312
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย	4,169,242
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,257,661
ต้นทุนทางการเงิน	957,021
รวมค่าใช้จ่าย	76,589,019
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	111,729,920
รายการกำไรจากเงินลงทุน	
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์-สุทธิ	164,030
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์-สุทธิ	490,147
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	58,781,129
รายการกำไรจากเงินลงทุน	59,435,306
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	171,165,226

13.4 งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) วันที่ 31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	171,165,226
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (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)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากกรมสรรพากร	(2,979,097)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่เรียกเก็บ	(422,664)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(39,450,405)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(3,816,686)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	23,071,426
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,466,293
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	94,934,005
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์-สุทธิ	(164,030)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์-สุทธิ	(490,147)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	(58,781,129)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,964,742,355)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	2,880,000,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	202,993,092
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(54,835,200)
ดอกเบี้ยจ่าย	(796,828)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,027,361,064
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิในระหว่างงวด	62,618,709
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	62,618,709

13.5 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) วันที่ 31 ธันวาคม 2562
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	2,996,330,026
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	2.59
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	6.37
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) [/1]	100.74
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	2,954,056,604

หมายเหตุ: *[/1]มูลค่าซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ระหว่างงวด*

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 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 โดยเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 100.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.13 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ จำนวน 55.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.21 ของรายได้รวม และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 31.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.85 ของรายได้รวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ โนเบิล โซโล ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 อีกเป็นจำนวน 1.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.61 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดรอบระยะเวลาดำเนินงานของปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยสนับสนุนให้รายได้ของกองทรัสต์มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ

(2) รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.20 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 76.59 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 50.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.83 ของรายได้รวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี 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

14.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

14.2.1 สินทรัพย์

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

14.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 336.75 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 210.00 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ โนเบิล โซโล โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลบด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับร้อยละ 6.30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

14.2.3 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

15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

SCB บลจ. ไทยพาณิชย์

รายงานความเห็นของทรัสตี

3 กุมภาพันธ์ 2563

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสตี") ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสตีมีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)
ทรัสตี

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

ส่วนที่ 5
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องโดยผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบควบคุมภายในต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ นางสาวกนกภัค อนันต์ณัฐศิริ ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของบุคคลดังกล่าวกำกับไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูล ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายอมร จุฬาลักษณานุกูล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	.....
2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ	กรรมการผู้จัดการ	.....

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสตีให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ฉบับลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

เอกสารแนบ
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร
ซึ่งรับผิดชอบในสายงานที่เกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารซึ่งรับผิดชอบในสายงานที่เกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท มีกรรมการและผู้บริหาร ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ นามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
1	นายธนะชัย สันติชัยกูล	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านสอบบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชีจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัญชี (ต้นทุน) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชีจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร AC HOT UPDATE เตรียมรับ CG ยุคใหม่ก้าวไกลสู่ความยั่งยืนสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ - หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร. รุ่นที่ 11) สถาบันพระปกเกล้า - หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงวิทยาการตลาดทุน (วตท. รุ่นที่ 1) สถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 18/2002 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2561 – ปัจจุบัน)* บริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) *กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (2561 – ปัจจุบัน)* บริษัท สยามซินดิเคทเทคโนโลยี จำกัด *ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2560 – ปัจจุบัน)* บริษัท สาลี่ พริ้นติ้ง จำกัด (มหาชน) *กรรมการและกรรมการผู้จัดการ (2560 – ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2559 – ปัจจุบัน)* บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) *กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 – ปัจจุบัน)* บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน) *ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 – ปัจจุบัน)* สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย *ที่ปรึกษากลุ่มอุตสาหกรรมการพิมพ์และบรรจุภัณฑ์กระดาษ (2555 – ปัจจุบัน)* สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

ลำดับ	ชื่อ นามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
				กรรมการในคณะกรรมการวิชาชีพบัญชีด้านการทำบัญชี (2555 – ปัจจุบัน) บริษัท สปริงนิวส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด *กรรมการ (2559 – 2561)* บริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค มัลติมีเดีย จำกัด *กรรมการ (2559 – 2561)* บริษัท แอลดีซี เด็นทัล จำกัด (มหาชน) *กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 – 2558)*
2	นายไพสิฐ แก่นจันทน์	กรรมการ	- ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท Development Administration, Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท Political Science Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี รัฐศาสตร์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - 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) - Certificate in Hotel Real Estate Investment & Asset Management 2008, Cornell University สหรัฐอเมริกา	บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) *กรรมการผู้จัดการ (2562 - ปัจจุบัน)* บริษัท 168 ลักกี้เทรด จำกัด *กรรมการผู้จัดการ (2562 - ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *กรรมการ (2561 – ปัจจุบัน)* บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) *กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ (2560 – ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)* Hospitality Advisory Services (Thailand) *ผู้ก่อตั้งและผู้ให้คำปรึกษาหลัก (Principal) (2553 – ปัจจุบัน)* Marriott Hotels & Resorts Asia *หัวหน้าคณะผู้แทนการพัฒนาโรงแรมประจำประเทศไทย (Chief Representative Hotel Development Thailand) (2553 – 2555)* TCC Hotel Group & TCC Land Development *SEVP & Chief Investment/Operation Officer (2550 – 2552)* บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ นามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
			- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 56/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - นักบริหารระดับสูงธรรมศาสตร์เพื่อสังคม รุ่น 1 (นมธ. 1)	*กรรมการผู้จัดการใหญ่ (2539 – 2549)* บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) *รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ธุรกิจโรงแรม (2539 – 2549)* บริษัทหลักทรัพย์ เจ.เอฟ. ธนาคม จำกัด *ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุน (2538-2539)* บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด (มหาชน) *ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (2531-2538)*
3	เรืออากาศโทศุภกร จันทศาศวัต	กรรมการอิสระ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี เภสัชศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *กรรมการอิสระ (2561 – ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *กรรมการอิสระ (2560 – ปัจจุบัน)* บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ แคปปิตอล จำกัด *กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)* บริษัท ทูโฟร์ทรี จำกัด *ที่ปรึกษา (2553 – ปัจจุบัน)* ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามอุปกรณ์เครื่องเย็น *หุ้นส่วนผู้จัดการ (2558 – ปัจจุบัน)* บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด *กรรมการผู้จัดการ (2549 – 2553)* บริษัท เทิร์นอะราวด์ จำกัด *ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (Assistant Vice President) (2545 – 2549)* บริษัท เงินทุนสินเอเซีย จำกัด (มหาชน) *ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (Assistant Vice President) (2542 – 2545)* คาเซนอฟ เอเซีย ลิมิเตด

ลำดับ	ชื่อ นามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
				ผู้จัดการ (2541 – 2542)
4	นายอมร จุฬาลักษณานุกูล	กรรมการ	- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA) Ashland University สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ระหว่างประเทศ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 204/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) *กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (2562 - ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2561 – ปัจจุบัน)* บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด *กรรมการ (2561 – ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)* บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ แคปปิตอล จำกัด *กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)* บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด *กรรมการผู้จัดการ (2557 – 2559)* ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) / ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) *ผู้อำนวยการอาวุโส (2546 – 2557)* บริษัท ดิจิตอล ออนป้า จำกัด (มหาชน) *ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 – 2546)*
5	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ	กรรมการ	- 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	บริษัท ครัวอุ่นรัก จำกัด *กรรมการ (2562 – ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *กรรมการผู้จัดการ กรรมการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2561 – ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *กรรมการผู้จัดการ กรรมการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2560 – ปัจจุบัน)*

ลำดับ	ชื่อ นามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
			- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 253/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ แคปปิตอล จำกัด *กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)* บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด *กรรมการ (2558 – ปัจจุบัน)* บริษัท เวคอัพแอนด์ลีฟว์ จำกัด *กรรมการ (2557 – ปัจจุบัน)* บริษัท บ้าน ดีเอส์ซี จำกัด *กรรมการ (2548 – ปัจจุบัน)* บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 – 2559)* ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) *ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2556 – 2558)* ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น *ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2552 – 2556)*

คณะผู้บริหารของบริษัท

บริษัทฯ มีคณะผู้บริหาร จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ นามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน
1	นายอมร จุฬาลักษณานุกูล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA) Ashland University สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ระหว่างประเทศ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 204/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) *กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (2562 - ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2561 – ปัจจุบัน)* บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด *กรรมการ (2561 – ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)* บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ แคปปิตอล จำกัด *กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)* บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด *กรรมการผู้จัดการ (2557 – 2559)* ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) / ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) *ผู้อำนวยการอาวุโส (2546 – 2557)* บริษัท ดิจิตอล ออนป้า จำกัด (มหาชน) *ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 – 2546)*
2	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ	กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	- 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	บริษัท ครัวอุ่นรัก จำกัด *กรรมการ (2562 – ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *กรรมการผู้จัดการ กรรมการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2561 – ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *กรรมการผู้จัดการ กรรมการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2560 – ปัจจุบัน)* บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ แคปปิตอล จำกัด

ลำดับ	ชื่อ นามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน
			- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 253/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	*กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)* บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด *กรรมการ (2558 – ปัจจุบัน)* บริษัท เวคอัพแอนด์ลีฟว์ จำกัด *กรรมการ (2557 – ปัจจุบัน)* บริษัท ดูกู้ด โคออพเปอเรชั่น จำกัด *กรรมการ (2553 – ปัจจุบัน)* บริษัท บ้าน ดีเอสซี จำกัด *กรรมการ (2548 – ปัจจุบัน)* บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 – 2559)* ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) *ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2556 – 2558)* ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น *ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2552 – 2556)*
3	นางสาวญาณิชศา ชาติวุฒิกอบกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์	- ปริญญาโท สาขาการเงิน University of Massachusetts, Boston สหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) สาขาการบัญชีและการบริหารธุรกิจระหว่างประเทศ University of Massachusetts, Boston สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - หลักสูตรที่ปรึกษาทางการเงิน (Financial Advisor License) ชมรมวาณิชธนกิจ สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย (Investment Banking Club - Association of Thai Securities Companies)	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (2561 – ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (2559 – ปัจจุบัน)* บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (ม.ค. 2559 – ส.ค. 2559)* ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น *ผู้อำนวยการ – นักวิเคราะห์สินเชื่ออาวุโส (เม.ย. 2558 – ม.ค. 2559)* ธนาคารอาร์ เอช บี จำกัด *ผู้จัดการฝ่ายพิจารณาสินเชื่อ (ก.ย. 2557 – เม.ย. 2558)* ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ นามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน
			- IR Professional Development Program - Certificate in Investor Relations 2018 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย - CFO Certification Program – Strategic CFO in Capital Markets 2019 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	*ผู้ช่วยผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (ก.พ. 2557 – ก.ย. 2557)* ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) *ผู้ช่วยผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (มิ.ย. 2554 – ก.พ. 2557)*
4	นายพงษ์ธร สุจีรพันธ์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	- ปริญญาโท สาขาการกำกับดูแลกิจการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยราชภัฏนครศรีธรรมราช	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (2561 - ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (2559 - ปัจจุบัน)* บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (ก.ย. 2558 - ก.ย. 2559)* บริษัท อาราเม็กซ์ (ประเทศไทย) จำกัด *ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (พ.ค. 2557 - ส.ค.2558)* บริษัท เหรียญ จิบเซ่ง กรุ๊ป จำกัด *ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (พ.ค. 2554 - ก.ค. 2557)* บริษัท อัครา ไมนิ่ง จำกัด *เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส (ต.ค.2544 - ก.พ. 2554)*
5	นางสาวจาฎุพัจน์ อุทวนิช	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์และการเงิน Curtin University of Technology ออสเตรเลีย - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (การเงิน การคลังและการค้าระหว่างประเทศ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ - ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (พ.ย. 2561 – ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ - ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (พ.ย. 2561 – ปัจจุบัน)* ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น, สาขากรุงเทพฯ *ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (ต.ค. 2547 – ต.ค.2560)* ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน) *ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (ม.ค. 2545 – ต.ค.2547)*

ลำดับ	ชื่อ นามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน
6	นางสาวกนกภัค อนันต์ณัฐศิริ	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน	- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - เนติบัณฑิตไทย - วุฒิบัตร หลักสูตรพัฒนาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Mini MRE) รุ่นที่ 29/2562 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ประกาศนียบัตร หลักสูตรเลขานุการบริษัท (CSP) รุ่นที่ 98/2019 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - วุฒิบัตร หลักสูตรการบริหารความเสี่ยงองค์กร รุ่นที่ 9/2559 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน (พ.ค. 2562 – ปัจจุบัน)* บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด *ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน (พ.ค. 2562 – ปัจจุบัน)* ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) *ผู้เชี่ยวชาญอาวุโส ฝ่ายบริหารความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ สายงานลูกค้ารายย่อย (ต.ค. 2561 – ก.พ. 2562)* บริษัท เอซีเอส เซอร์วิสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด *ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยง (ก.ย. 2560 – ก.ย. 2561)* บริษัท อีซูซุ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด *รองผู้จัดการทั่วไป ฝ่ายบริหารความเสี่ยง (ม.ค. 2559 - มี.ค. 2560)* บริษัท ยูไนเต็ด เทเลคอม เซลล์ แอนด์ เซอร์วิสซิ่ง จำกัด *ผู้จัดการแผนก ฝ่ายบริหารนิติกรรมสัญญา (ธ.ค. 2557 - เม.ย. 2558)*