



หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 2
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

" REIT...ที่คุณควรมี "



ผู้ก่อตั้งทรัสต์
และผู้จัดการกองทรัสต์



ทรัสต์



ที่ปรึกษาทางการเงินและ
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย





**แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (AIMIRT)

กองทรัสต์ไม่มีกำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ แผลงเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมมาจาก

1. การระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้น	ไม่เกิน	2,050,000,000 บาท
2. เงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน มูลค่าทั้งสิ้น	ประมาณ	300,000,000 – 600,000,000 บาท
โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่าทั้งสิ้น	ไม่เกิน	2,350,000,000 บาท

โดยมีหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 172,268,908 หน่วย

ราคาเสนอขายไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และมูลค่าที่ตราไว้ 10.00 บาทต่อหน่วย

ให้แก่

- (1) เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์ทรัสต์มีหน้าที่ตาม ประมาณ 137,815,126 หน่วย
กฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)
- (2) เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากส่วนที่ 1 โดยเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามดุลยพินิจของ หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจาก
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย การเสนอขายในส่วนที่ (1)

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ประเภทบุคคลธรรมดา นิติบุคคล และผู้ลงทุนสถาบันที่ไม่ได้นำส่งไป Bookbuilding ¹	วันที่ 5 – 9 กรกฎาคม 2564
ประชาชนทั่วไป ประเภทบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล ตามดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย	วันที่ 5 – 9, 12 – 13 กรกฎาคม 2564
ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ประเภทนิติบุคคล และสถาบันที่ได้นำส่งไป Bookbuilding ¹	วันที่ 14 – 16 กรกฎาคม 2564
ประชาชนทั่วไป ประเภทนิติบุคคล และสถาบันที่ได้นำส่งไป Bookbuilding	วันที่ 14 – 16 กรกฎาคม 2564

¹ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของ AIMIRT ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่ใช่บุคคลสัญชาติอเมริกา มาเลเซีย ออสเตรเลีย สหราชอาณาจักร ญี่ปุ่น ฝรั่งเศส อินเดีย สิงคโปร์ สวิสเซอร์แลนด์ ใต้หวัน สวีเดน หรือสัญชาติอื่นใดที่มีสัญชาติไทย เพื่อมิให้มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้มีหน้าที่เพิ่มเติมจากกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย หรืออาจถูกพิจารณาว่าเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ โดยวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) คือ วันที่ 21 มิถุนายน 2564

โดยมีวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้องค์ทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและจากการกู้ยืมเงินไปลงทุนใน

- (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า ในโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) (2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า
ในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ (3) สิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินและอาคารคลังสินค้า ในโครงการไทยแพฟฟิต้า

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์: บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล / ำหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ วันที่ 12 มีนาคม 2564

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ วันที่ 14 มิถุนายน 2564

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะแนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้มีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รับรู้หรือควรรับรู้ว่ามีแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)	
	1. สำคัญของกองทรัสต์	ส่วนที่ 1 หน้า 1
	2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 1 หน้า 18
ส่วนที่ 2	ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	
	ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	
	1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ส่วนที่ 2.1 หน้า 1
	2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.2 หน้า 1
	3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.3 หน้า 1
	3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม	
	3.2 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม	
	4. การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2.4 หน้า 1
	5. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2.5 หน้า 1
	6. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2.6 หน้า 1
	7. ข้อพิพาททางกฎหมาย	ส่วนที่ 2.7 หน้า 1
	8. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2.8 หน้า 1
	ส่วนที่ 2.2 การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์	
	9. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 2.9 หน้า 1
	10. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.10 หน้า 1
	11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.11 หน้า 1
	12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 2.12 หน้า 1
	ส่วนที่ 2.3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
	13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 2.13 หน้า 1
	14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.14 หน้า 1
ส่วนที่ 3	ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 1
	1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
	2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร	
	3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง	
	4. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้	
ส่วนที่ 4	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
เอกสารแนบ 1	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม	
เอกสารแนบ 2	สรุปรายงานการประเมินค่า	
เอกสารแนบ 3	รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565	
เอกสารแนบ 4	งบการเงินของกองทรัสต์	

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กองทรัสต์ หรือ AIMIRT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
กลุ่ม JWD	หมายถึง	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด และ บริษัท แปซิฟิก ห้างเย็น จำกัด
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้น หรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการ

		ตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ หรือโครงการ CHEWA	หมายถึง	โครงการชีวาทัย ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 7/374, 7/375, 7/376, 7/377, 7/378, 7/422, 7/423, 7/424, 7/425 และ 7/426 หมู่ 6 ตำบลมายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร หรือโครงการ JWD NAVA	หมายถึง	โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 101/57 หมู่ 20 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก หรือโครงการ JPAC	หมายถึง	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99/3 หมู่ 11 ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) หรือโครงการ JPAC 2	หมายถึง	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99/3 หมู่ 11 ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา
โครงการดาด้าเซฟ หรือโครงการ DTS	หมายถึง	โครงการดาด้าเซฟ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99 หมู่ 11 ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา
โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) หรือโครงการ TIP 5 และโครงการ TIP 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	หมายถึง	โครงการทิพย์ 5 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 888/33 888/48 888/49 888/50 888/51 888/58 และ 888/68 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการและโครงการทิพย์ 8 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 888/95 หมู่ที่ 6 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการทิพย์ 7 หรือ โครงการ TIP 7	หมายถึง	โครงการทิพย์ 7 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 789/9 789/11 789/12 789/13 และ 789/14 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการทิพย์ 8 หรือ โครงการ TIP 8	หมายถึง	โครงการทิพย์ 8 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 333/96 333/97 333/98 และ 333/99 หมู่ที่ 6 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการไทยแทฟฟิต้า หรือ โครงการ TAFFETA	หมายถึง	โครงการไทยแทฟฟิต้า ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 13 ตำบลห้วยโป่ง อำเภอมะเมือง จังหวัดระยอง
โครงการแปซิฟิค ห่องเย็น หรือ โครงการ PCS	หมายถึง	โครงการแปซิฟิค ห่องเย็น ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 47/19 และ 47/29 ตำบลนาดี อำเภอมะเมือง จังหวัดสมุทรสาคร
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี หรือโครงการ BIP	หมายถึง	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 222 หมู่ที่ 5 ตำบลบางกะดี อำเภอมะเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ หรือ โครงการ MS	หมายถึง	โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 102/1 102/3 102/4 และ 102/5 หมู่ที่ 2 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการ JWD	หมายถึง	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค โครงการแปซิฟิค ห่องเย็น และโครงการดาต้าเซฟ
โครงการสยามเคมี หรือ โครงการ SCC	หมายถึง	โครงการ SCC ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด) อำเภอมะเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถังเก็บสารเคมีเหลว	หมายถึง	ถังเก็บสารเคมีให้เข้าที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเก็บสารเคมีเหลว น้ำมัน เชื้อเพลิง รวมทั้งสารที่เป็นของเหลว (Liquid Substance) อื่นใด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม หมายถึง โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมซึ่งได้แก่
หรือ ทรัพย์สินปัจจุบันของ
กองทรัสต์

- (1) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 อาคาร (2 ยูนิต) และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น ในโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น
- (2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังห้องเย็น จำนวน 1 อาคาร (1 ยูนิต) และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น ในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค
- (3) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 อาคาร (1 ยูนิต) ในโครงการดาด้าเซฟ
- (4) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 อาคาร (5 ยูนิต) ในโครงการทิพย์ 7
- (5) สิทธิการเช่าในที่ดิน และถังเก็บสารเคมีจำนวน 61 ถัง (61 ยูนิต) และอาคารคลังสินค้าจำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) ในโครงการสยามเคมี
- (6) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 อาคาร (4 ยูนิต) ในโครงการทิพย์ 8
- (7) สิทธิการเช่าในที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) ในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
- (8) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังห้องเย็นพร้อมสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) ในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)
- (9) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารโรงงาน และสำนักงาน จำนวน 10 หลัง (10 ยูนิต) ในโครงการชีวาทัยอมตะซิตี้
- (10) สิทธิการเช่าในที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) ในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร¹

¹ กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

ทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หรือ ทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม	หมายถึง	โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 13 โฉนด (โฉนดเลขที่ 3670, 7090, 105539, 105540, 122744, 122745, 123002, 123003, 129233, 129342, 131267, 131268 และ 140202) และอาคารโรงงานและสำนักงาน จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต) ในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (2) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 55123) และอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 3 หลัง (4 ยูนิต) ในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ (3) สิทธิการเช่าในที่ดิน จำนวน 7 โฉนด (โฉนดเลขที่ 2883, 2896, 29145, 29146, 34252, 34256 และ 57091) เนื้อที่เช่ารวมประมาณ ประมาณ 42 ไร่ 3 งาน 41.4 ตารางวา และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต) ในโครงการไทยเทพพิต้า
ทรัสต์สินหลัก	หมายถึง	ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
ทิพย์โฮลดิ้ง หรือ TIP	หมายถึง	บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT)
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย	หมายถึง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

ผู้เช่าพื้นที่	หมายถึง	ผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ เพื่อใช้ประโยชน์จากพื้นที่ที่เช่า โดยชำระค่าตอบแทนแก่กองทรัสต์เป็นค่าเช่าและค่าบริการ (หากมี)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทรัสต์
พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value, TAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, NAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎเกณฑ์ที่กำหนด
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555
รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี
วันทำการ	หมายถึง	วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดทำการ (ซึ่งไม่ใช่วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศให้เป็นวันหยุด)

สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์ กับทรัสต์ ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560
สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือรับรองจากทรัสต์	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรตั้งเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาอันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย
2 Tiger Prop	หมายถึง	บริษัท ทู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด
BIP	หมายถึง	บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

BJL	หมายถึง	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
Datasafe หรือ DTS	หมายถึง	บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
JPAC	หมายถึง	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด
JWD	หมายถึง	บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)
PCS	หมายถึง	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด
SCC	หมายถึง	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)
SFC	หมายถึง	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)
Thai Taffeta	หมายถึง	บริษัท ไทยแทฟเฟต้า จำกัด

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AIMIRT
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

มูลค่าการเสนอขาย	ไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท	ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 172,268,908 หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหน่วย

ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2560
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นและวิธีการจองซื้อ มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
<u>ส่วนที่ 1</u> เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)	ประมาณ 137,815,126 หน่วย
<u>ส่วนที่ 2</u> เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากส่วนที่ 1 โดยเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) ตามดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1

1.2 มูลค่าการระดมทุน

มูลค่าการระดมทุน	ไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท
เงินกู้ยืม	ประมาณ 300.00 – 600.00 ล้านบาท

หมายเหตุ: เป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในคราวรวมไม่เกิน 2,350.00 ล้านบาท และกู้ยืมเงินเพิ่มเติมไม่เกิน 600.00 ล้านบาท

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประกอบไปด้วย (1) โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) (2) โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และ (3) โครงการไทยเทพฟิต้า ในมูลค่าลงทุนไม่เกิน 2,350.00 ล้านบาท

1.4 โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการระดมทุน

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมมูลค่าไม่เกิน 2,350.00 ล้านบาท ซึ่งมีแหล่งเงินทุนจากเงินจากการเพิ่มทุน โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาทและเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนประมาณ 300.00 – 600.00¹ ล้านบาท กองทรัสต์ AIMIRT จะมีโครงสร้างเงินทุนดังต่อไปนี้

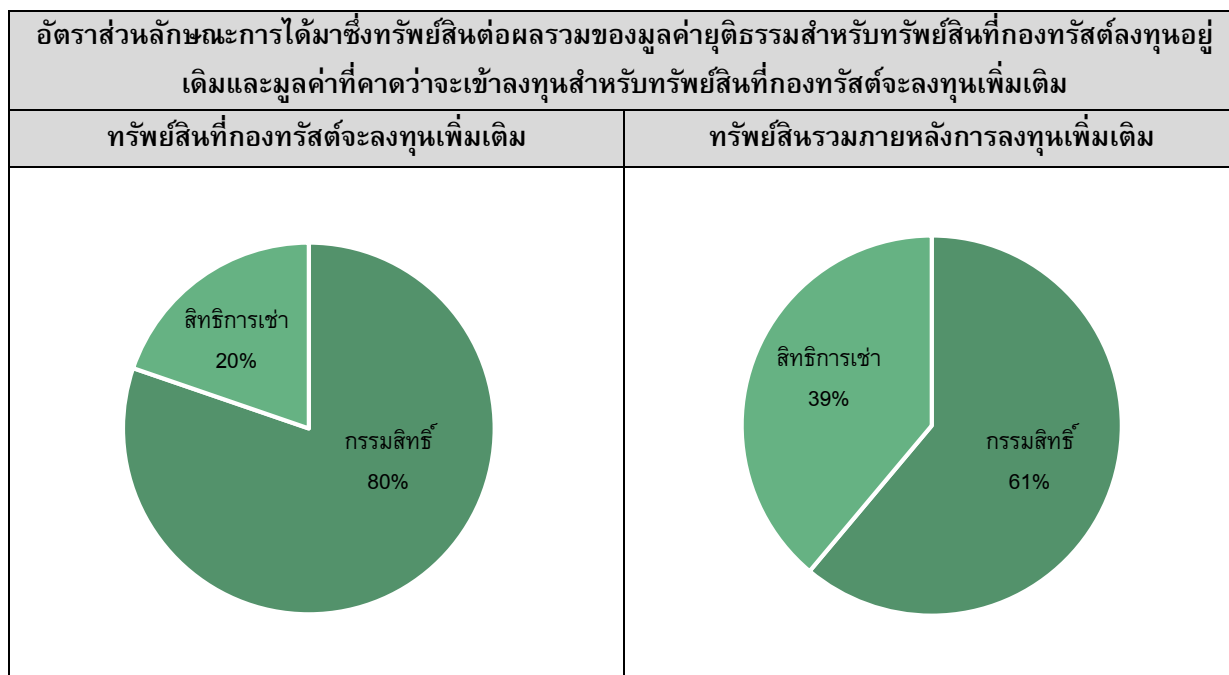
สินทรัพย์รวมไม่เกิน ²	9,982.51 ล้านบาท
หนี้สินรวมไม่เกิน ²	3,057.47 ล้านบาท
ส่วนทุนไม่เกิน	7,225.04 ล้านบาท
กำไรขาดทุนสะสม	505.66 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืมไม่เกิน ²	ร้อยละ 29

หมายเหตุ:

/1 เป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมไม่เกิน 600.00 ล้านบาท

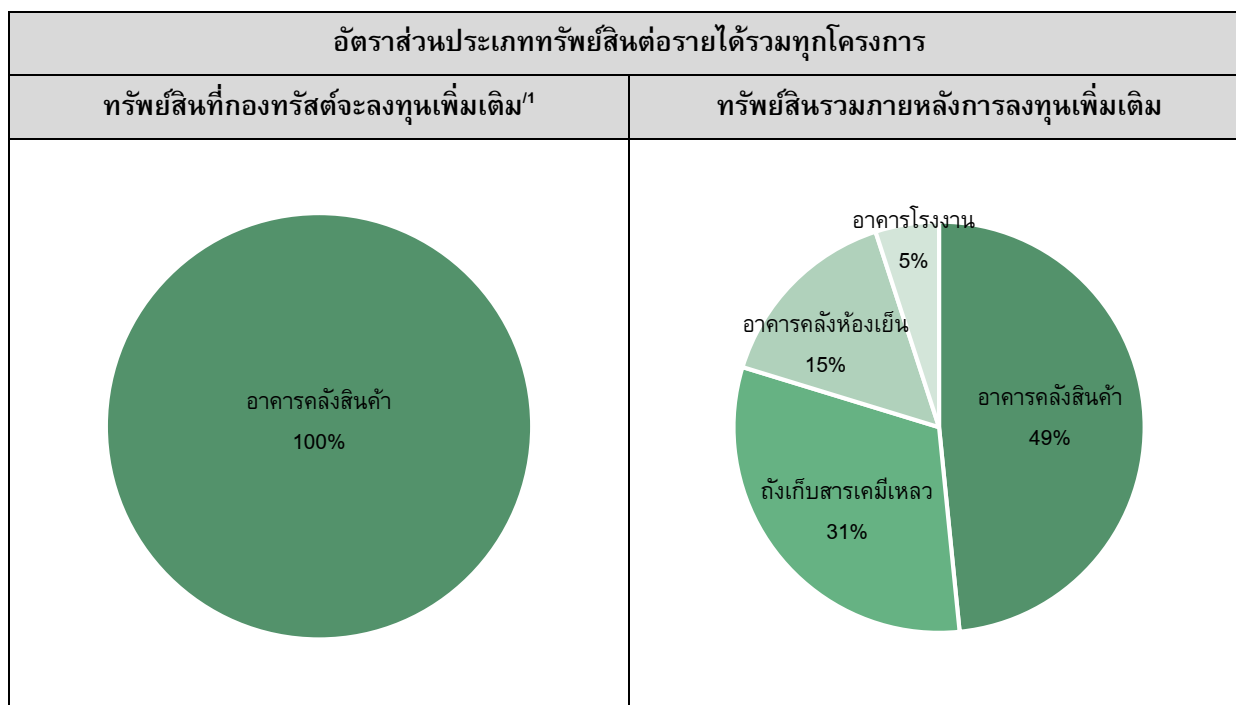
/2 อ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินสำหรับไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 รวมการเข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ซึ่งได้เข้าลงทุนแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

1.5 ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม



ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

1.6 ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม



หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

1.7 สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	
	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	956.50	924.20
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	819.10	812.20
โครงการไทยเทพพิต้า	460.30	460.00
มูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ	2,235.90	2,196.40
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เกินประมาณ	2,350.00	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	6.99	

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประเมินมูลค่า ในส่วนที่ 2.3 ข้อ 3.6 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน หรือสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ที่ <https://bit.ly/3heMjN5>)

1.8 โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 2 เมษายน 2564 AIMIRT มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	จำนวน หน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
1.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	34,806,700	8.17
2.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,612,000	6.71
3.	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,980,484	6.56
4.	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,750,000	4.16
5.	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	15,500,000	3.64
รวมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สูงสุด 5 รายแรก		124,649,184	29.24
ข้อจำกัดการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่างด้าว (ร้อยละ)			49.00
การถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่างด้าว (ร้อยละ)			0.42

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

1.9 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลการดำเนินงาน	22 ธ.ค. 2560 – 31 ธ.ค. 2561	1 ม.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	1 ม.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย)	0.7674	0.7664	0.8472	2.3810
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	-	-	-	-

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ในส่วนที่ 2.9 ข้อ 9.3.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อ 9.3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน)

1.10 ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

กรณีกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่าไม่เกิน 2,280 ล้านบาท	
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ต่อหน่วย ¹ (บาทต่อหน่วย)	0.9080

หมายเหตุ:

/1 อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งได้จัดทำโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด โดยคำนวณจากราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,280 ล้านบาท ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมจำนวน 350.00 ล้านบาท

อ้างอิงข้อมูลจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเท่ากับ 0.9080 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ ดังนี้

	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (บาทต่อหน่วย) ¹		ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายหลังการลงทุนเพิ่ม ² (ร้อยละ)
	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม	
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Dividend Yield)	0.8830	0.9080	7.26
ประมาณการเงินลดทุนต่อหน่วย (Capital Reduction)	-	-	-
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (Total Distributable Yield)	0.8830	0.9080	7.26

หมายเหตุ:

/1 อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งได้จัดทำโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด โดยคำนวณจากราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,280 ล้านบาท ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมจำนวน 350.00 ล้านบาท

/2 อัตราผลตอบแทนดังกล่าวเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยคำนวณจากประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 1 กรกฎาคม 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และสมมติฐานราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และไม่อาจรับรองผลได้ ทั้งนี้ ราคาเสนอขายต่อหน่วยสุดท้าย อาจต่ำกว่า หรือเท่ากับราคาสมมติฐานข้างต้น(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับประมาณการผลตอบแทนของแทนของกองทรัสต์ในส่วนที่ 2.4 ข้อ 4.3 ประมาณการผลตอบแทนของแทนของกองทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ในส่วนที่ 2.4 ข้อ 4.3.2 ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์)

1.11 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการจ่ายประโยชน์ผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยต่อหน่วยสำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

ที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 จากสมมติฐานราคาทรัพย์สินที่จะลงทุน การเปลี่ยนแปลงของราคาหน่วยที่จะออกและเสนอขาย และมูลค่าเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท) สำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่า 2,280 ล้านบาท

		เงินกู้ยืมที่ใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)							
		-	100.00	200.00	300.00	350.00	400.00	500.00	600.00
ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	11.00	0.8526	0.8591	0.8657	0.8725	0.8760	0.8796	0.8868	0.8943
	11.10	0.8552	0.8615	0.8681	0.8749	0.8783	0.8819	0.8890	0.8964
	11.20	0.8577	0.8640	0.8705	0.8772	0.8806	0.8841	0.8912	0.8986
	11.30	0.8601	0.8664	0.8729	0.8795	0.8829	0.8863	0.8934	0.9006
	11.40	0.8626	0.8688	0.8752	0.8818	0.8851	0.8885	0.8955	0.9027
	11.50	0.8650	0.8712	0.8775	0.8840	0.8873	0.8907	0.8976	0.9047
	11.60	0.8674	0.8735	0.8798	0.8862	0.8895	0.8929	0.8997	0.9067
	11.70	0.8698	0.8758	0.8820	0.8884	0.8917	0.8950	0.9018	0.9087
	11.80	0.8721	0.8781	0.8842	0.8906	0.8938	0.8971	0.9038	0.9107
	11.90	0.8744	0.8803	0.8864	0.8927	0.8959	0.8991	0.9058	0.9126
	12.00	0.8767	0.8826	0.8886	0.8948	0.8980	0.9012	0.9078	0.9145
	12.10	0.8789	0.8847	0.8907	0.8969	0.9000	0.9032	0.9097	0.9164
	12.20	0.8812	0.8869	0.8928	0.8989	0.9020	0.9052	0.9116	0.9183
	12.30	0.8834	0.8891	0.8949	0.9010	0.9040	0.9072	0.9135	0.9201
	12.40	0.8855	0.8912	0.8970	0.9030	0.9060	0.9091	0.9154	0.9219
	12.50	0.8877	0.8933	0.8991	0.9050	0.9080	0.9110	0.9173	0.9237
	12.60	0.8898	0.8954	0.9011	0.9069	0.9099	0.9129	0.9191	0.9255
	12.70	0.8919	0.8974	0.9031	0.9089	0.9118	0.9148	0.9209	0.9272
	12.80	0.8940	0.8995	0.9050	0.9108	0.9137	0.9167	0.9227	0.9290
	12.90	0.8961	0.9015	0.9070	0.9127	0.9156	0.9185	0.9245	0.9307
	13.00	0.8981	0.9034	0.9089	0.9146	0.9174	0.9203	0.9263	0.9324

หมายเหตุ:

¹ ส่วนที่แรเงาแสดงถึงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งไม่น้อยไปกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

² การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น โดยช่วงของราคาเสนอขายต่อหน่วยอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่วิเคราะห์ตามตารางข้างต้นได้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ) สำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่า 2,280 ล้านบาท

		เงินกู้ยืมที่ใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)							
		-	100.00	200.00	300.00	350.00	400.00	500.00	600.00
ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	11.00	7.75%	7.81%	7.87%	7.93%	7.96%	8.00%	8.06%	8.13%
	11.10	7.70%	7.76%	7.82%	7.88%	7.91%	7.95%	8.01%	8.08%
	11.20	7.66%	7.71%	7.77%	7.83%	7.86%	7.89%	7.96%	8.02%
	11.30	7.61%	7.67%	7.72%	7.78%	7.81%	7.84%	7.91%	7.97%
	11.40	7.57%	7.62%	7.68%	7.74%	7.76%	7.79%	7.86%	7.92%
	11.50	7.52%	7.58%	7.63%	7.69%	7.72%	7.75%	7.81%	7.87%
	11.60	7.48%	7.53%	7.58%	7.64%	7.67%	7.70%	7.76%	7.82%
	11.70	7.43%	7.49%	7.54%	7.59%	7.62%	7.65%	7.71%	7.77%
	11.80	7.39%	7.44%	7.49%	7.55%	7.57%	7.60%	7.66%	7.72%
	11.90	7.35%	7.40%	7.45%	7.50%	7.53%	7.56%	7.61%	7.67%
	12.00	7.31%	7.36%	7.41%	7.46%	7.48%	7.51%	7.57%	7.62%
	12.10	7.26%	7.31%	7.36%	7.41%	7.44%	7.46%	7.52%	7.57%
	12.20	7.22%	7.27%	7.32%	7.37%	7.39%	7.42%	7.47%	7.53%
	12.30	7.18%	7.23%	7.28%	7.33%	7.35%	7.38%	7.43%	7.48%
	12.40	7.14%	7.19%	7.23%	7.28%	7.31%	7.33%	7.38%	7.43%
	12.50	7.10%	7.15%	7.19%	7.24%	7.26%	7.29%	7.34%	7.39%
	12.60	7.06%	7.11%	7.15%	7.20%	7.22%	7.25%	7.29%	7.35%
	12.70	7.02%	7.07%	7.11%	7.16%	7.18%	7.20%	7.25%	7.30%
	12.80	6.98%	7.03%	7.07%	7.12%	7.14%	7.16%	7.21%	7.26%
	12.90	6.95%	6.99%	7.03%	7.08%	7.10%	7.12%	7.17%	7.21%
	13.00	6.91%	6.95%	6.99%	7.04%	7.06%	7.08%	7.13%	7.17%

หมายเหตุ:

¹ ส่วนที่แรกเราแสดงถึงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งไม่น้อยไปกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

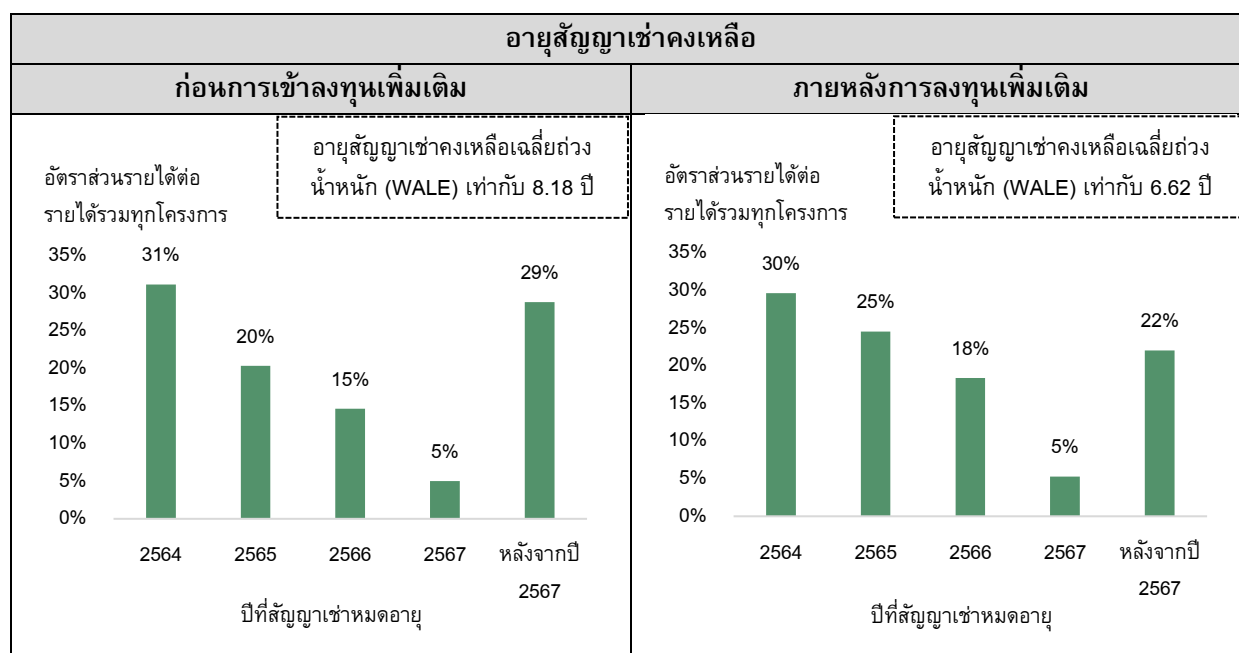
² การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น โดยช่วงของราคาเสนอขายต่อหน่วยอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่วิเคราะห์ตามตารางข้างต้นได้

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ในส่วนที่ 2.4 ข้อ 4.3.3 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการเงินการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยต่อหน่วยสำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565)

1.12 ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.47¹ โดยในการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายย่อย ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าราคาเข้าลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมยังมีความหลากหลายของทรัพย์สิน และกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกันในแต่ละโครงการ

1.13 ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่า¹



¹ ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อ้างอิงจากสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินและสมมติฐานในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ของผู้สอบบัญชี โดยอ้างอิงราคาทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,280 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในจากสมมติฐานราคาหน่วยทรัสต์ที่ 11.0 ถึง 13.0 บาทต่อหน่วย และจากสมมติฐานการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 4.31 ถึง ร้อยละ 6.31 ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะอยู่ในช่วงระหว่างประมาณร้อยละ 8.12 ถึงร้อยละ 9.34

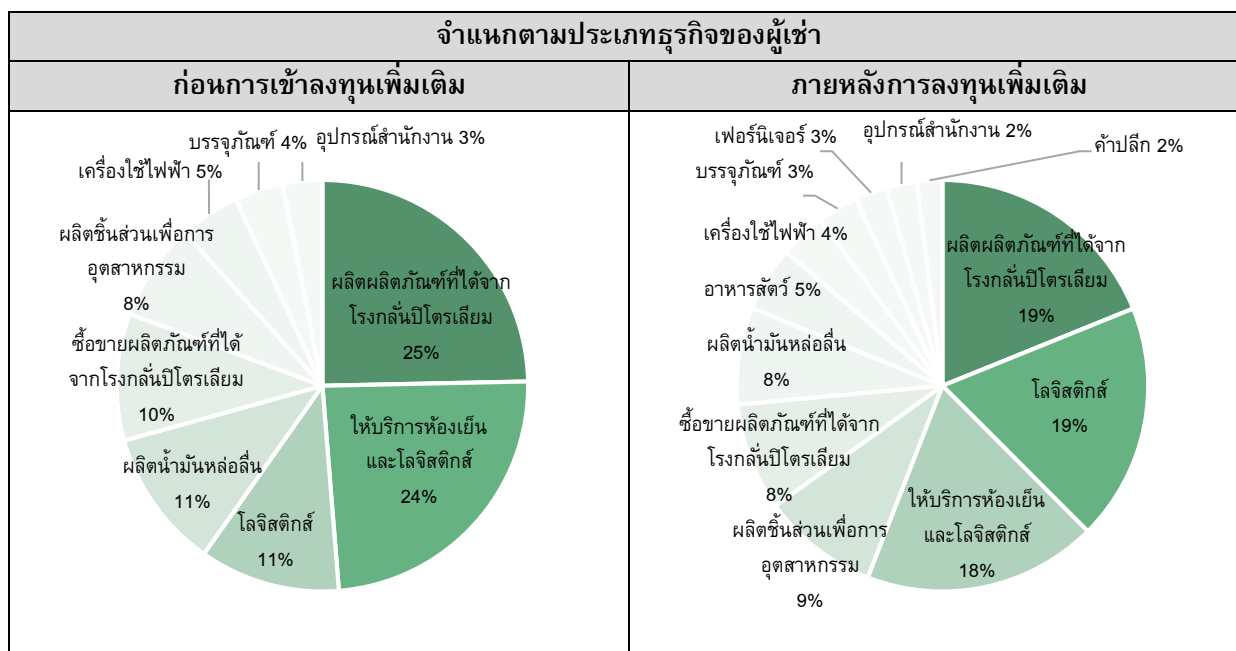
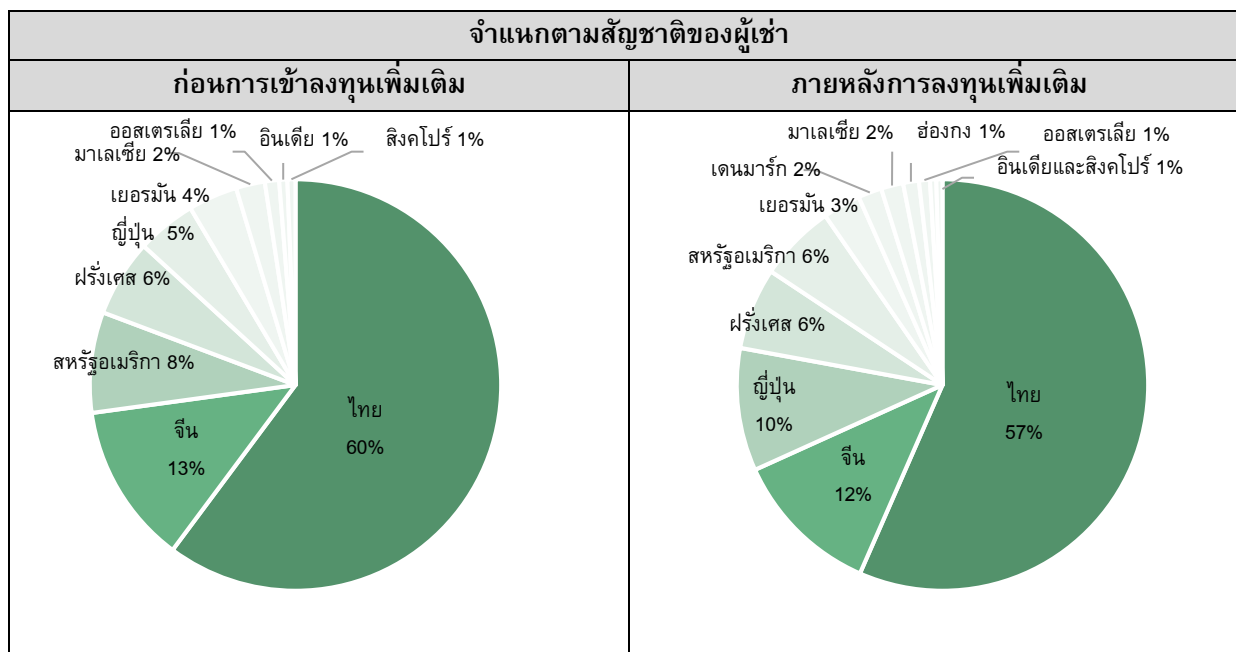
อย่างไรก็ดี ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งจะทำให้ผู้ลงทุนแต่ละรายได้รับอัตราผลตอบแทนภายในที่แตกต่างกัน โดยประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในดังกล่าว เป็นการประมาณการโดยข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตและสมมติฐานหลายประการ และอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขัน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ จึงอาจทำให้เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนภายในตามประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในดังกล่าว

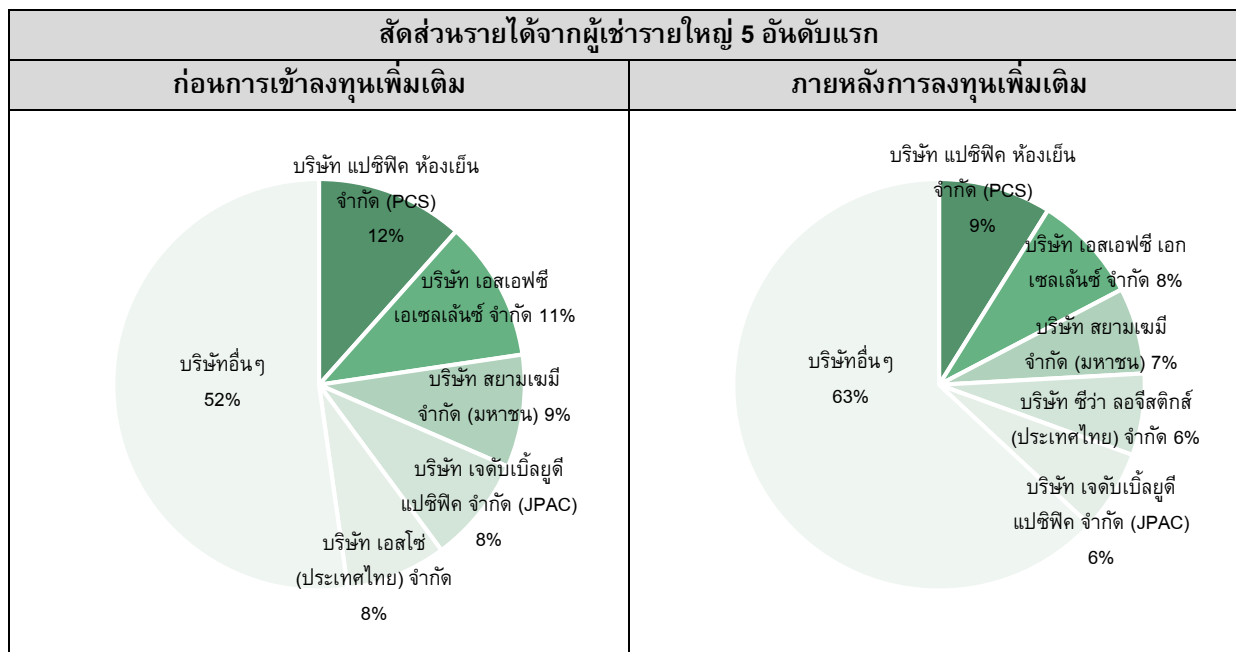
หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

1.14 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าทรัพย์สิน¹

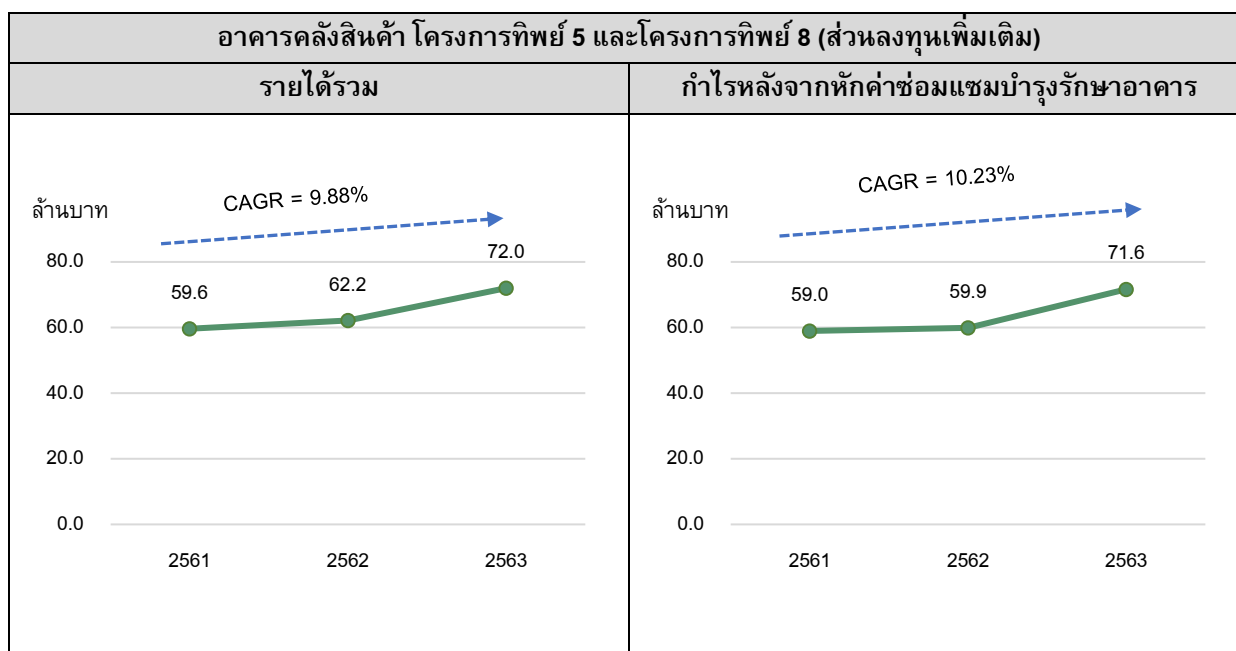




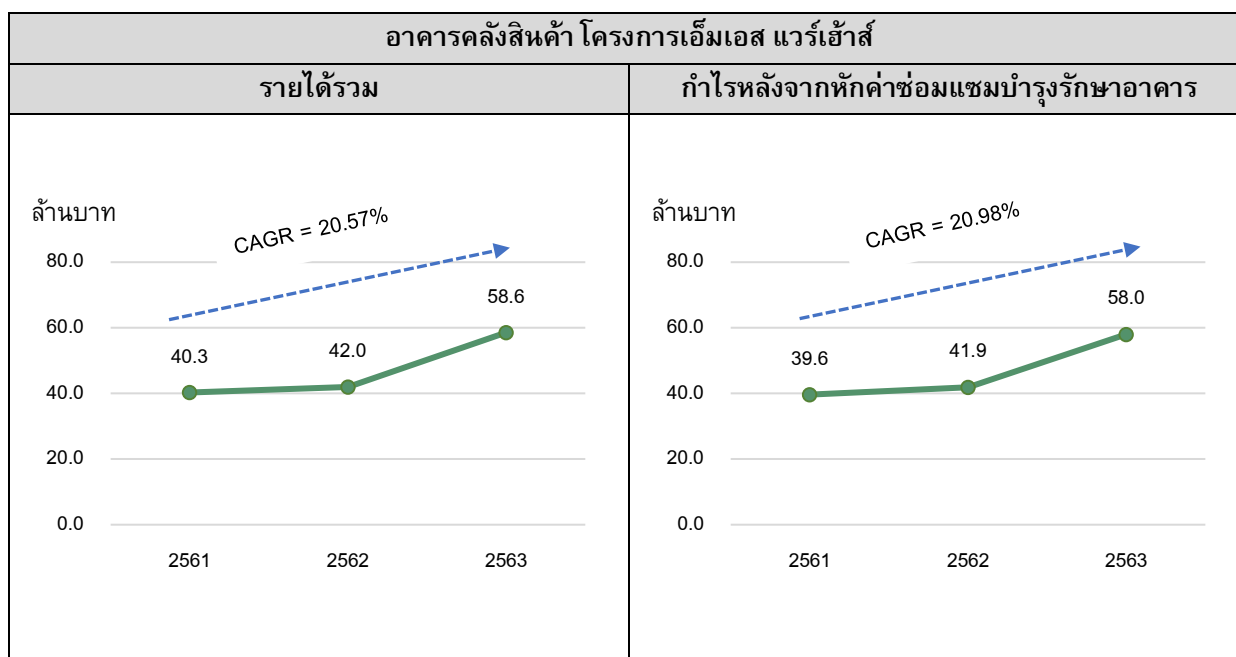
หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม
ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

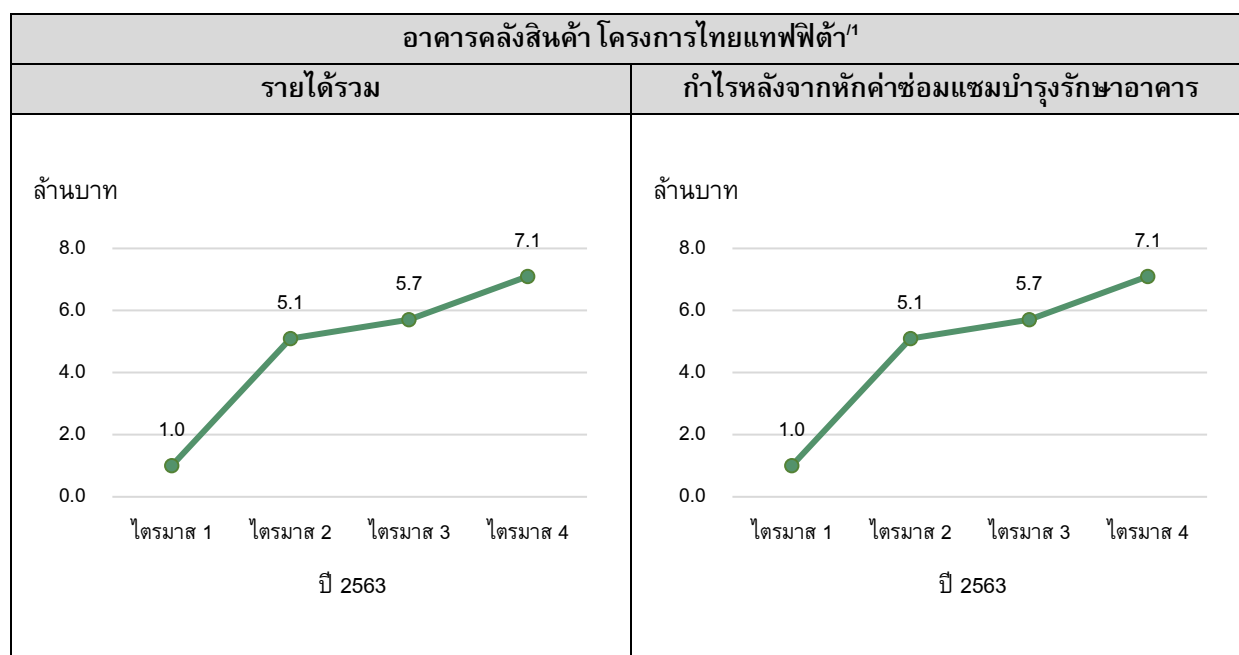
1.15 ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม



ที่มา: TIP



ที่มา: 2 Tiger Prop



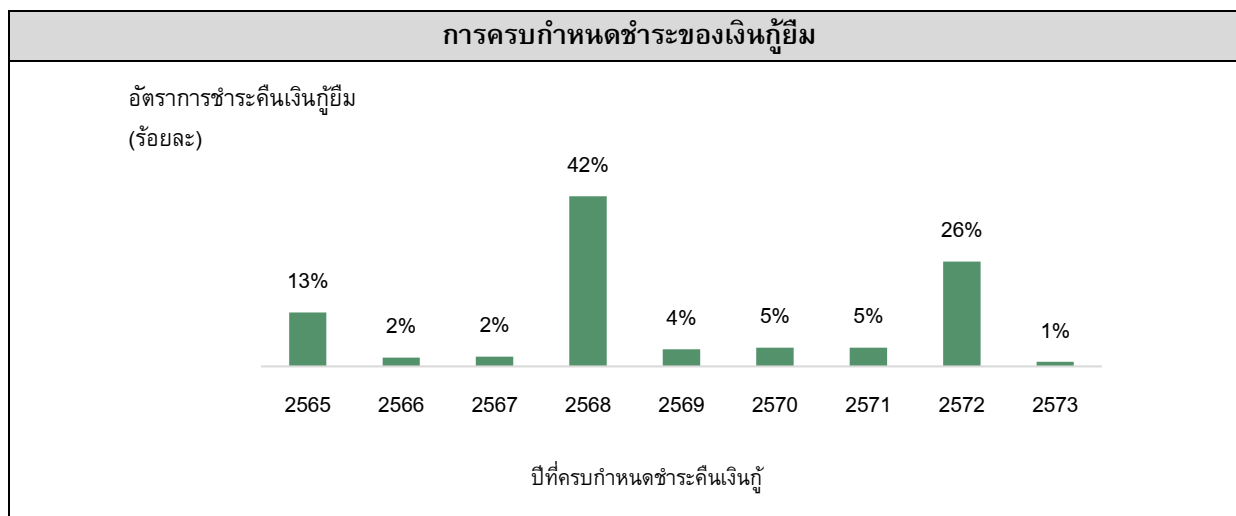
หมายเหตุ:

/1 อาคารคลังสินค้าโครงการไทยแทฟฟิต้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ทอยกก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการให้เช่าครั้งแรกในเดือนมีนาคม 2563

ที่มา: Thai Taffeta

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ในส่วนที่ 2.3 ข้อ 3.3 รายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับแต่ละโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม)

1.16 การครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



หมายเหตุ:

/1 อ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินสำหรับไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยนับรวมจำนวนเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์ใช้ในการเข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ซึ่งได้เข้าลงทุนแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

1.17 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2563 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

ตัวเลขผลการดำเนินงานที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มี.ค. 2564 (สอบทาน)
	2561 (ตรวจสอบ)	2562 (ตรวจสอบ)	2563 (ตรวจสอบ)	
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	175.14	337.64	586.13	155.84
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	0.61	0.39	0.13	0.56
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	125.46	226.85	397.34	104.77
กำไรต่อหน่วย (บาท)	1.8756	0.9064	0.9708	0.2461
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.5689	0.7602	0.8344	0.2175
หนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.44	0.36	0.45	0.45
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	24.92	50.58	75.12	20.41
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	1,753.80	5,104.67	5,162.83	5,175.04
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	1,581.00	5,711.75	5,541.25	5,072.38
ราคาปิด (บาท)	10.20	13.40	13.00	11.90

1.18 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 รวมทั้งสิ้น 1 โครงการ คือ อาคารโรงงานในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ มีพื้นที่อาคารให้เช่ารวม 17,120.00 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวทำให้ ณ เดือนธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 144,406.10 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

ในรอบปี 2563 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดทุกโครงการมีอัตราการใช้เช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 100

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 1 โครงการ คือ อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ซึ่งมีพื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 6,620.00 ตารางเมตร ทำให้ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมกองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 151,026.10 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวมีอัตราการใช้เช่าที่ร้อยละ 100

รายได้

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 586.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 248.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.43 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2563 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 586.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของรายได้รวม และรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2563 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม 2562 รวมถึงการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม 2563 ซึ่งมีอัตราการใช้เช่าที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันทีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 155.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.42 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 155.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.96 ของรายได้รวม และรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.04 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม 2563

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 188.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.91 จากปีก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในรอบปี 2563 โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 42.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.56 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 27.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.27 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 21.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.11 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 75.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น

24.54 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มสูงขึ้นเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนเพิ่มเติมในรอบปี 2563

ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 51.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.94 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม 2563 โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 11.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.14 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 7.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.07 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 6.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.09 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 20.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.76 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 397.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.78 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 170.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.16 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ ในปี 2563 กองทรัสต์ยังมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 18.54 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2563 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 413.82 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 27.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.11

ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 104.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.21 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 7.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.78 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวดเท่ากับ 104.92 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 10.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.84 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,162.83 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 4,669.38 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 493.45 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.1122 บาท เพิ่มขึ้นจาก 11.9757 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,175.04 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 4,669.38 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 505.66 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.1408 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.1122 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

1.19 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทางกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	ร้อยละ 10.00 ของ NAV	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.75 ของ TAV โดย มีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อย กว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี
	ค่าธรรมเนียมในการได้มา ซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ตามที่ จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ กองทรัสต์ (Acquisition Fee) ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของ กองทรัสต์ในแต่ละคราว
	ค่าธรรมเนียมในการ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ (Disposal fee) : ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของ กองทรัสต์ (Disposal Fee) ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่าง ทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ใน บัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บ รักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00 ของ TAV โดย มีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อย กว่า 5.00 ล้านบาทต่อปีโดย ไม่รวมค่าธรรมเนียมการ จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.22 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่ น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวม ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 0.038 ต่อปีของ NAV
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารจัดการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของ รายได้สุทธิจากสัญญาเช่า และสัญญาบริการสำหรับ ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการทรัพย์สินหลัก และไม่ เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของ กำไรจากการดำเนินงาน สำหรับค่าธรรมเนียมพิเศษ	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ ซึ่งชำระให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ มีอัตรา ดังนี้ (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ (Performance Fee) ไม่เกินร้อย ละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและ สัญญาบริการ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ไม่เกินร้อย ละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของ กองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
	ค่าธรรมเนียมการควบคุม งานปรับปรุงอาคาร และ การก่อสร้างพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ : ตามที่ จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : ไม่เกิน 2.00% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจาก ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียม รายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรง สถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียม ที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการ ระดมทุน		ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

1.20 เงื่อนไขในการยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

☐ ไม่มี ☒ มี

โปรดพิจารณาเงื่อนไขในการยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 ข้อ 3.10
เงื่อนไขในการยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ รับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
---	---

1.21 ข้อมูลเบื้องต้นของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อทรัสต์ : บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601
ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 02-254-0441-2
Website : www.aimreit.com

ทรัสต์

ชื่อทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ : 02-949-1500
Website : www.scbam.com

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT) มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ AIMIRT โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2.6 ปัจจัยความเสี่ยง ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) สมมติฐานในใบกำกับราคาทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 3) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์
- 4) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 5) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 6) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
- 7) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์
- 8) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองเนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 10) กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
- 2) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์
- 3) ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา

- 4) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองมีสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการบางส่วนที่ใกล้จะครบกำหนดอายุ
- 5) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ
- 6) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซม หรือ การปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
- 7) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ เป็นต้น
- 2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 3) ความเสี่ยงทางการเมือง
- 4) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
- 6) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- 9) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 2) ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 4) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน
- 5) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 6) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 7) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 8) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 10) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 11) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีสำนักงานใหญ่อยู่ที่ เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนียทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เลขทะเบียนนิติบุคคล 0105561149881 เว็บไซต์ <https://www.aimreit.com> โทรศัพท์ 02-254-0441-2 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ AIMIRT ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของ AIMIRT เป็นจำนวนไม่เกิน 172,268,908 หน่วย โดยเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ AIMIRT ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งอนุมัติการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 235 ล้านหน่วย โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปลงทุนในโครงการทพีย 5 และโครงการทพีย 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และ โครงการไทยเทพฟิต้า ซึ่งมูลค่าสูงสุดที่ AIMIRT จะเข้าลงทุนจะไม่เกิน 2,350,000,000 บาท (รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ

โดยแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมคาดว่าจะประกอบไปด้วย 1) เงินจากการเพิ่มทุนของ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ซึ่งจะระดมทุนเป็นมูลค่าไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท และ/หรือ 2) เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนประมาณ 300.00 – 600.00¹ ล้านบาท (ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการพิจารณาให้ AIMIRT กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ โดยขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของ AIMIRT)

ทั้งนี้ จากการประมาณการ เงินจำนวนดังกล่าวเมื่อหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วจะเหลือเป็นจำนวนไม่เกิน 2,319.78 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จะนำเงินไปใช้เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ข้างต้น

¹ เป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมไม่เกิน 600.00 ล้านบาท

2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่สำนักงาน 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 ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการดังนี้

2.1.2 นโยบายการลงทุน

AIMIRT จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า อาทิ คลังเก็บเอกสาร ห้องเย็น ถึงเก็บสารเคมีเหลว เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของ AIMIRT โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ AIMIRT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง AIMIRT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ AIMIRT และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทั้งนี้ ในอนาคตกองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม การลงทุนของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไข

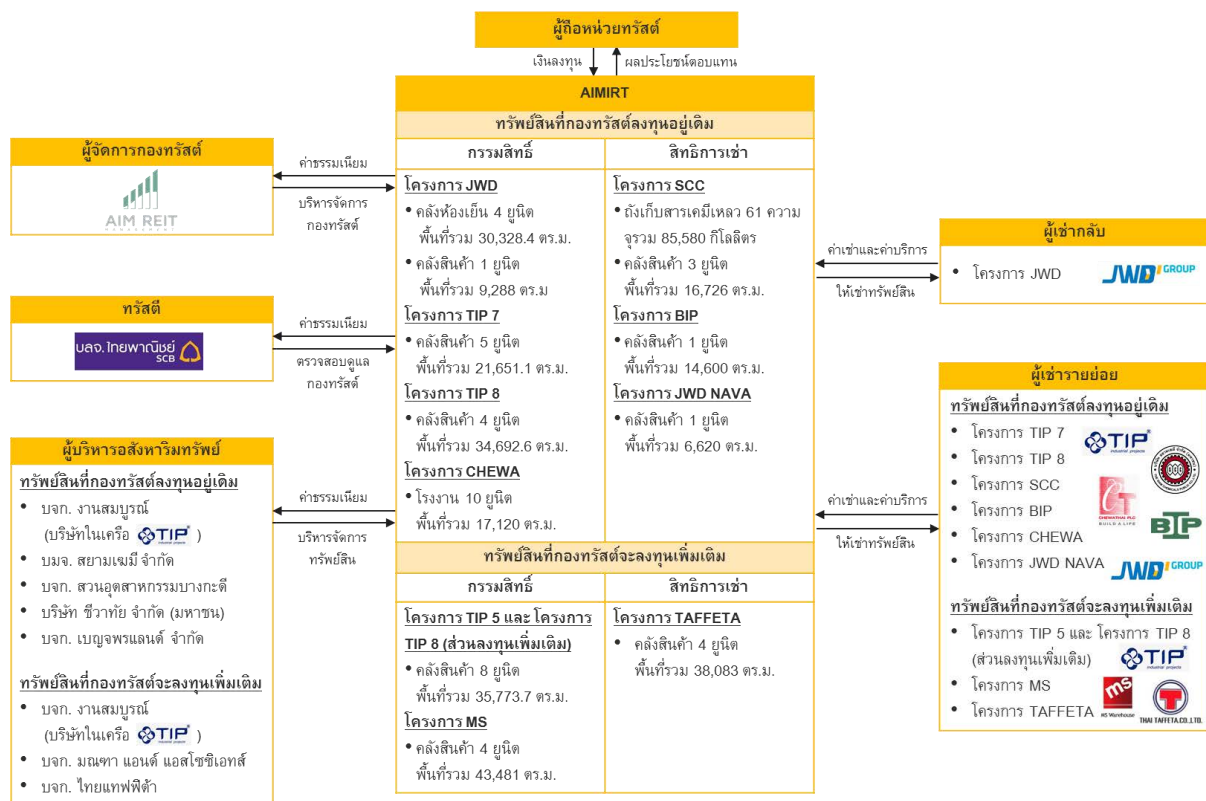
เพิ่มเติมต่อไป โดยนโยบายการลงทุนในอนาคตของกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2.10 ข้อ 10.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

วันที่	เหตุการณ์ที่สำคัญ
22 ธันวาคม พ.ศ. 2560	AIMIRT ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยกองทรัสต์ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับกลุ่ม JWD และ TIP เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการทำ ความเย็น และอาคารคลังสินค้าของโครงการ JWD และ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 7
9 มกราคม พ.ศ. 2561	หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 1,550 ล้านบาท
21 ธันวาคม พ.ศ. 2561	กองทรัสต์ลงนามในสัญญาซื้อขายสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารห้องเย็นในโครงการ เจตน์เบิ้ลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) กับ JWD และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว รวมถึงสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มูลค่าการลงทุนประมาณ 108 ล้านบาท
10 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	กองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 เพื่อระดมเงินมาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม ได้แก่ สิทธิการเช่าระยะยาวในโครงการสยามเมมโม และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และกรรมสิทธิ์ในโครงการทิพย์ 8
9 สิงหาคม พ.ศ. 2562	กองทรัสต์ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ SCC TIP และ BIP เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า ถังเก็บสารเคมี และอาคารสำนักงาน รวมถึงสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวในโครงการสยามเมมโมและโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้า ในโครงการทิพย์ 8 มูลค่าการลงทุนประมาณ 4,069 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
14 สิงหาคม พ.ศ. 2562	หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้ทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็น 4,263 ล้านบาท
20 สิงหาคม พ.ศ. 2563	กองทรัสต์ลงนามในสัญญาซื้อขายสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานในโครงการชีวาทยอมตะชีต้า กับ CHEWA และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง มูลค่าการลงทุนประมาณ 460 ล้านบาท
22 เมษายน พ.ศ. 2564	กองทรัสต์ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ BJL เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องในโครงการเจตน์เบิ้ลยูดี นวนคร มูลค่าการลงทุนประมาณ 123.50 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ของ AIMIRT จะเป็นดังนี้



หมายเหตุ: กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิ้ลยูดี นวนคร แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

ปัจจุบัน AIMIRT โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ และบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมกับผู้เช่าเพื่อนำไปประกอบธุรกิจเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าเองโดยที่กองทรัสต์จะได้รับรายได้และกระแสเงินสดในรูปแบบรายได้ค่าเช่ารายเดือน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป รายละเอียดเพิ่มเติม ปรากฏตามส่วนที่ 2.4 ข้อ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม ได้แก่

ชื่อโครงการ	ประเภทอสังหาริมทรัพย์	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า	รูปแบบการลงทุน
กลุ่ม JWD				
- โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	อาคารคลังห้องเย็น	2 หลัง (2 ยูนิต)	17,562.00 ตร.ม.	กรรมสิทธิ์
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค ¹	อาคารคลังห้องเย็น	2 หลัง (2 ยูนิต)	12,766.40 ตร.ม.	กรรมสิทธิ์
- โครงการดาด้าเซฟ	อาคารคลังสินค้า	1 หลัง (1 ยูนิต)	9,288.00 ตร.ม.	กรรมสิทธิ์
- โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ²	อาคารคลังสินค้า/โรงงาน	1 หลัง (1 ยูนิต)	6,620.00 ตร.ม.	สิทธิการเช่า 30 ปี
กลุ่ม TIP				
- โครงการทิพย์ 7	อาคารคลังสินค้า	5 หลัง (5 ยูนิต)	21,651.10 ตร.ม.	กรรมสิทธิ์
- โครงการทิพย์ 8	อาคารคลังสินค้า	4 หลัง (4 ยูนิต)	34,692.60 ตร.ม.	กรรมสิทธิ์
โครงการสยามเคมี	ถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า	61 ถัง (61 ยูนิต) และ 3 หลัง (3 ยูนิต)	85,580 กล. และ 16,726.00 ตร.ม.	สิทธิการเช่า 30 ปี
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	อาคารคลังสินค้า	1 หลัง (1 ยูนิต)	14,600.00 ตร.ม.	สิทธิการเช่า 30 ปี
โครงการชีวาหัย อมตะซิตี้	อาคารโรงงาน	10 หลัง (10 ยูนิต)	17,120.00 ตร.ม.	กรรมสิทธิ์

หมายเหตุ:

/1 รวมการเช่าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

/2 กองทรัสต์ได้เช่าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1.1 สรุปข้อมูลทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม

3.1.1.1 โครงการของกลุ่ม JWD

ชื่อโครงการ	โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น
ที่ตั้ง	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ลักษณะการเช่าลงทุน:	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต) และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการทำความเย็น เนื้อที่ดิน 21 ไร่ 1 งาน 97.80 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 17,562.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย ¹	7.92 ปี
วันที่เช่าลงทุน	26 ธันวาคม 2560
ราคาที่เช่าลงทุน	ประมาณ 804.70 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	โครงการเจดีย์เบ็ญจรัตน์ แปะซีฟิค และโครงการเจดีย์เบ็ญจรัตน์ แปะซีฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)
ที่ตั้ง	ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนาคเหนือเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
ลักษณะการเข้าลงทุน:	โครงการเจดีย์เบ็ญจรัตน์ แปะซีฟิค: กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลัง ห้องเย็น จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำ ความเย็น เนื้อที่ดิน 16 ไร่ 1 งาน 97.00 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 10,058.00 ตารางเมตร โครงการเจดีย์เบ็ญจรัตน์ แปะซีฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม): กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น พื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 2,708.40 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย ¹	7.26 ปี
วันที่เข้าลงทุน	โครงการเจดีย์เบ็ญจรัตน์ แปะซีฟิค: 26 ธันวาคม 2560 โครงการเจดีย์เบ็ญจรัตน์ แปะซีฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม): 21 ธันวาคม 2561
ราคาที่ใช้ลงทุน	โครงการเจดีย์เบ็ญจรัตน์ แปะซีฟิค: ประมาณ 544.20 ล้านบาท โครงการเจดีย์เบ็ญจรัตน์ แปะซีฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม): ประมาณ 101.52 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	โครงการดาด้าเซฟ
ที่ตั้ง	ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนาคเหนือเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
ลักษณะการเข้าลงทุน:	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) เนื้อที่ดิน 12 ไร่ 2 งาน 56.00 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 9,288.00 ตาราง เมตร
อายุอาคารเฉลี่ย ¹	7.41 ปี
วันที่เข้าลงทุน	26 ธันวาคม 2560
ราคาที่ใช้ลงทุน	192.10 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	โครงการเจดีย์เบ็ญจรัตน์ นวนคร
ที่ตั้ง	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน:	สิทธิการเช่า 30 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และ อาคารคลังสินค้า และโรงงาน จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) เนื้อที่ดิน 8 ไร่ 0 งาน 77.7 ตาราง วา พื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 6,620 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย ¹	0.56 ปี
วันที่เข้าลงทุน	22 เมษายน 2564
ระยะเวลาสิทธิการเช่า คงเหลือ	30.00 ปีนับจากวันที่เข้าลงทุน (22 เมษายน 2564)
ราคาที่ใช้ลงทุน ²	127.88 ล้านบาท

หมายเหตุ:

/1 อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่า

/2 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการเจดีย์เบ็ญจรัตน์ นวนคร แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

3.1.1.2 โครงการของกลุ่ม TIP

ชื่อโครงการ	โครงการทิพย์ 7
ที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน:	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต) เนื้อที่ดินรวม 34 ไร่ 3 งาน 79.20 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 21,651.10 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย ^{/1}	6.00 ปี
วันที่เข้าลงทุน	26 ธันวาคม 2560
ราคาที่เข้าลงทุน	599.00 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	โครงการทิพย์ 8
ที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน:	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต) เนื้อที่ดินรวม 35 ไร่ 3 งาน 21.10 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 34,692.60 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย ^{/1}	3.52 ปี
วันที่เข้าลงทุน	9 สิงหาคม 2562
ราคาที่เข้าลงทุน	998.00 ล้านบาท

หมายเหตุ: /1 อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่า
ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

3.1.1.3 โครงการสยามเคมี

ชื่อโครงการ	โครงการสยามเคมี
ที่ตั้ง	ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด) อำเภอมะนังสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน:	สิทธิการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในที่ดิน ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 21 ไร่ 3 งาน 62.00 ตารางวา และถึงเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 61 ถัง (61 ยูนิต) ความจุรวมประมาณ 85,380.00 กิโลลิตร และอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 16,726.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยมีเนื้อที่เช่าสำหรับทรัพย์สินประเภทท่าเรือ ถนนส่วนกลาง ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ประมาณ 6 ไร่ 15.00 ตารางวา
อายุถึงเก็บสารเคมี/อาคารเฉลี่ย ^{/1}	26.62 ปี / 6.96 ปี

วันที่เข้าลงทุน	9 สิงหาคม 2562
ระยะเวลาสิทธิการเช่า คงเหลือ ^{/2}	28.36 ปี
ราคาที่ใช้ลงทุน	2,771.06 ล้านบาท

หมายเหตุ:

/1 อายุถึงเก็บสารเคมีเฉลี่ยและอายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุถึงเก็บสารเคมีและอาคาร
ถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาตรและพื้นที่เช่าตามลำดับ

/2 ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือคำนวณจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งคือวันที่ 9 สิงหาคม 2562

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

3.1.1.4 โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

ชื่อโครงการ	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
ที่ตั้ง	สวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน:	สิทธิการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ 0 งาน 61.00 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่า ประมาณ 14,600.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย ^{/1}	16.36 ปี
วันที่เข้าลงทุน	9 สิงหาคม 2562
ระยะเวลาสิทธิการเช่า คงเหลือ ^{/2}	28.36 ปี
ราคาที่ใช้ลงทุน	300.00 ล้านบาท

หมายเหตุ:

/1 อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่า

/2 ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือคำนวณจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งคือวันที่ 9 สิงหาคม 2562

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

3.1.1.5 โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้

ชื่อโครงการ	โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้
ที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ลักษณะการเข้าลงทุน:	กรรมสิทธิในที่ดิน และอาคารโรงงาน จำนวน 10 หลัง (10 ยูนิต) เนื้อที่ดินรวมประมาณ 26 ไร่ 0 งาน 73.00 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 17,120.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย ^{/1}	7.50 ปี
วันที่เข้าลงทุน	20 สิงหาคม 2563
ราคาที่ใช้ลงทุน	474.61 ล้านบาท

หมายเหตุ:

/1 อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่า

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

3.1.2 ราคาประเมินทรัพย์สินล่าสุด

ชื่อโครงการ	ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ราคาประเมิน	วันที่ประเมินทรัพย์สิน
กลุ่ม JWD			
- โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	อาคารคลังห้องเย็น	936.50 ล้านบาท	1 กันยายน 2563
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ¹	อาคารคลังห้องเย็น	680.20 ล้านบาท	1 กันยายน 2563
- โครงการดาด้าเซฟ	อาคารคลังสินค้า	200.10 ล้านบาท	1 กันยายน 2563
- โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ²	อาคารคลังสินค้า/โรงงาน	127.88 ล้านบาท ³	22 เมษายน 2564 ³
กลุ่ม TIP			
- โครงการทิพย์ 7	อาคารคลังสินค้า	632.80 ล้านบาท	1 กันยายน 2563
- โครงการทิพย์ 8	อาคารคลังสินค้า	1,086.40 ล้านบาท	1 กันยายน 2563
โครงการสยามเคมี	ถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า	2,815.00 ล้านบาท	1 กันยายน 2563
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	อาคารคลังสินค้า	329.00 ล้านบาท	1 กันยายน 2563
โครงการชีวาหัย อมตะซิตี้	อาคารโรงงาน	474.61 ล้านบาท ⁴	20 สิงหาคม 2563 ⁴

หมายเหตุ:

/1 รวมการลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

/2 กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

/3 มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุน โดยกองทรัสต์ลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

/4 มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุน โดยกองทรัสต์ลงทุนในโครงการชีวาหัย อมตะซิตี้ แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

3.1.3 ลักษณะการจัดการประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม มีการให้เช่าทรัพย์สินแบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

ประเภทที่ 1 การให้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมหรือบริษัทในเครือ ดังนี้

- 1.1) การให้เช่าทรัพย์สินสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) โครงการดาด้าเซฟ และโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร แก่เจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมหรือบริษัทในเครือ

กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (รวมถึงโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)) และโครงการดาด้าเซฟ กับบริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด และบริษัท ดาด้าเซฟ จำกัด ตามลำดับ ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) โดยสัญญาเช่าทั้งหมดมีระยะเวลา 10 ปี เว้นแต่โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ซึ่งกองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจาก

การเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 9 ปี 5 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว โดยกองทรัสต์มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 คราว คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 30 ปี สำหรับโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ทั้งนี้ รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนซึ่งมาจากค่าเช่าอาคารคลังห้องเย็นและ/หรืออาคารคลังสินค้า โดยอัตราค่าเช่ารายเดือนเป็นอัตราคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้นตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

กองทรัสต์โดยทรัสต์ยังได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร กับบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินโครงการดังกล่าว โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลาประมาณ 14 ปี ทั้งนี้ รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนซึ่งมาจากค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน โดยอัตราค่าเช่ารายเดือนเป็นอัตราคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้นตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

1.2) การให้เช่าทรัพย์สินสำหรับโครงการสยามเคมี แก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ

กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้าจำนวน 3 หลัง และถังเก็บสารเคมีเหลวจำนวน 28 ถัง) โครงการสยามเคมี กับ SCC หรือ SFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ SCC โดยสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้ามีระยะเวลา 30 ปี และสัญญาเช่าถังเก็บสารเคมีเหลวมีระยะเวลาประมาณ 1-5 ปี ทั้งนี้ รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนซึ่งมาจากค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและ/หรือถังเก็บสารเคมีเหลว โดยอัตราค่าเช่ารายเดือนเป็นอัตราคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้นตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

ประเภทที่ 2 การให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย

สำหรับการให้เช่าทรัพย์สินในโครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการสยามเคมี (บางส่วน) โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับนั้นประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนและค่าบริการรายเดือนจากการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและ/หรืออาคารโรงงาน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ารายเดือนมาจากการให้เช่าที่ดินและ/หรือ อาคารคลังสินค้า ถังเก็บสารเคมีเหลว หรืออาคารโรงงาน รายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่

3.1.4 สรุปอัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม¹

โครงการ	อัตราการเข้าพื้นที่ (ร้อยละ)			
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2561	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	สำหรับไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2564
กลุ่ม JWD				
- โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	100.00	100.00	100.00	100.00
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ²	100.00	100.00	100.00	100.00
- โครงการดาด้าเซฟ	100.00	100.00	100.00	100.00
- โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ³	-	-	-	_/3
กลุ่ม TIP				
- โครงการทิพย์ 7	100.00	100.00	100.00	100.00
- โครงการทิพย์ 8	-	100.00	100.00	100.00
โครงการสยามเคมี	-	100.00	100.00	100.00
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	-	100.00	100.00	100.00
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	-	-	100.00	100.00

หมายเหตุ:

/1 อัตราการเข้าพื้นที่นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละโครงการ

/2 รวมการเข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

/3 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

3.1.5 ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของกองทรัสต์

	ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม (ล้านบาท)			
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2561	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562 ²	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563 ³	สำหรับไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ	175.14	337.64	586.13	155.84
รายได้ดอกเบี้ย	0.61	0.39	0.13	0.56
รวมรายได้	175.75	338.04	586.25	155.89
ค่าใช้จ่าย ¹	25.37	60.61	113.80	30.71
ต้นทุนทางการเงิน	24.92	50.58	75.12	20.41
รวมค่าใช้จ่าย	50.29	111.19	188.92	51.12
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	125.46	226.85	397.34	104.77

หมายเหตุ:

/1 ค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

/2 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการทิพย์ 8 โครงการสยามเคมี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562

/3 กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ของกองทรัสต์ที่ได้เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์

3.2 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์จะมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

3.2.1 โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 13 โฉนด เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 35 ไร่ 1 งาน 23.5 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต) รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 35,773.65 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดตามแต่ละโครงการดังต่อไปนี้

1. โครงการทิพย์ 5 กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 12 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 3670, 7090, 105539, 105540, 122744, 122745, 123002, 123003, 129233, 129342, 131267 และ 131268) เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 27 ไร่ 3 งาน 50.6 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 6 หลัง (7 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 27,775.00 ตารางเมตร
2. โครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 140202) เนื้อที่ตามโฉนดประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 72.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,998.65 ตารางเมตร

ซึ่งปัจจุบัน TIP เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และนายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์ นายพรสิน ไกรศักดิ์วัฒน์ นายพรเทพ ไกรศักดิ์วัฒน์ นายฐานวัฒน์ ไกรศักดิ์วัฒน์ และนางสมศรี ไกรศักดิ์วัฒน์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

3.2.2 โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 55123) เนื้อที่ตามโฉนดประมาณ 53 ไร่ 0 งาน 39 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 3 หลัง (4 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 43,481.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งปัจจุบัน 2 Tiger Prop เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน

3.2.3 โครงการไทยแทฟเฟต้า ตั้งอยู่ที่ ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน จำนวน 7 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 2883, 2896, 29145, 29146, 34252, 34256 และ 57091) โดยมีเนื้อที่เช่ารวมประมาณ 42 ไร่ 3 งาน 41.4 ตารางวา และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 38,083.00 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งปัจจุบัน Thai Taffeta เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน

ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นการดำเนินการตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งจัดขึ้น ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 โดยกองทรัสต์ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ลงทุนเพิ่มเติมใน 3 โครงการทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้น รวมถึงแผนการลงทุนและวาระที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Distribution per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครบทั้ง 3 โครงการ หรือเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ) จะไม่น้อยไปกว่าประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Distribution per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับในกรณีที่กองทรัสต์ ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และ โครงการไทยเทพฟิต้า หลังจากกองทรัสต์สามารถระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

3.2.4 ตารางสรุปทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โฉนด / ตราจอง เลขที่	ที่ตั้ง / ระยะทางสำหรับการเดินทาง	ขนาดที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยประมาณ	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ ¹ (ตารางเมตร)	อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย ² (ร้อยละ)	อายุอาคารเฉลี่ย ³ (ปี)
1.	โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) ⁴	โฉนดที่ดิน เลขที่ 3670, 7090, 105539, 105540, 122744, 122745, 123002, 123003, 129233, 129342, 131267, 131268 และ 140202	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ / ประมาณ 50 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร	35 ไร่ 1 งาน 23.5 ตารางวา	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 13 โฉนด ⁵ (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต) ⁶	35,773.65	100	5.88

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โฉนด / ตราจอง เลขที่	ที่ตั้ง / ระยะทางสำหรับการเดินทาง	ขนาดที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยประมาณ	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ ¹ (ตารางเมตร)	อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย ² (ร้อยละ)	อายุอาคารเฉลี่ย ³ (ปี)
2.	โครงการเอ็มเอสแวลูเฮาส์	โฉนดที่ดิน เลขที่ 55123 ⁷	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ / ประมาณ 50 กิโลเมตร จาก กรุงเทพมหานคร	53 ไร่ 0 งาน 39 ตารางวา	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 1 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง (4 ยูนิต)	43,481.00	100	21.84
3.	โครงการไทยเทพฟิต้า	โฉนดที่ดิน เลขที่ 2883, 2896, 29145, 29146, 34252, 34256 และ 57091	ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง / ประมาณ 170 กิโลเมตร จาก กรุงเทพมหานคร	42 ไร่ 3 งาน 41.4 ตารางวา	(ก) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน จำนวน 7 โฉนด ⁸ มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 4 หลัง มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม	38,083.00	100	0.75

หมายเหตุ:

- /1 พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณคำนวณจากพื้นที่ให้เช่ารวมตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยพื้นที่อาคารตามสภาพการใช้งานจริงมีความแตกต่างจากพื้นที่อาคารที่ปรากฏตามใบอนุญาตก่อสร้าง เนื่องจากความแตกต่างของวิธีการวัดและถอดแบบจากสถานที่จริงของหน่วยงานราชการ อย่างไรก็ตาม ความแตกต่างที่เกิดขึ้นนั้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ เนื่องจากการคำนวณรายได้ค่าเช่าจะอ้างอิงจากพื้นที่อาคารตามสัญญาเช่า และเนื่องจากขนาดพื้นที่อาคารตามสัญญาเช่าไม่เกินพื้นที่ที่ได้รับอนุญาต ดังนั้นความแตกต่างของพื้นที่ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อทางลบในด้านกฎหมายต่อกองทรัสต์
- /2 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอ้างอิงจากเอกสารทางกฎหมาย และ/หรือ ข้อมูลจากเจ้าของทรัพย์สิน
- /3 อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 คำนวณจากค่าเฉลี่ยของอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาตรหรือพื้นที่อาคารให้เช่าในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม
- /4 นายปิยพลศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์ นายพรสิน ไกรศักดิ์วัฒน์ นายพรเทพ ไกรศักดิ์วัฒน์ นายฐานวัฒน์ ไกรศักดิ์วัฒน์ และนางสมศรี ไกรศักดิ์วัฒน์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โดยมี TIP เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)
- /5 TIP และเจ้าของที่ดินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการจำนองบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินซึ่งกองทรัสต์จะเข้าลงทุน ให้แก่ที่ดินซึ่งกองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าว เพื่อเป็นทางเข้า-ออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทน
- /6 สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์กับผู้เช่าบางรายมีข้อกำหนดให้สิทธิผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า (Option to Early Terminate) โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดเงินประกัน และสามารถเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมได้ เช่น ค่าซ่อมแซมปรับปรุงอาคารให้กลับสู่สภาพเดิม ค่าสาธารณูปโภคค้าง และอื่นๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ สัญญาเช่ากับผู้เช่าบางรายได้กำหนดเพิ่มเติมให้ผู้เช่าต้องจ่ายค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในจำนวนเท่ากับร้อยละ 20 ของค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ
- /7 ที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (บางส่วน) เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 77980 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินโฉนดเลขที่ 77980”) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สยามคอนเทนเนอร์ ทรานสปอร์ต แอนด์ เทอร์มินอล จำกัด โดยไม่มีกำหนดเวลาและไม่มีค่าตอบแทน ตามบันทึกถ้อยคำ (ข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม) ฉบับลงวันที่ 28 เมษายน 2538 ทั้งนี้ เนื่องจากที่ดินโฉนดเลขที่ 77980 เป็นที่ดินที่อยู่แปลงด้านในและจำเป็นต้องใช้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อเป็นทางเข้าออกไปสู่ถนนสาธารณะ นอกจากนี้ ปัจจุบัน ที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้ใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 32834 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินโฉนดเลขที่ 32834”) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สยามคอนเทนเนอร์ ทรานสปอร์ต แอนด์ เทอร์มินอล จำกัด ตามบันทึกถ้อยคำ (ข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม) ฉบับลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2533 เนื่องจากที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนเป็นที่ดินแปลงที่อยู่ตรงกลาง ระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ 77980 และที่ดินโฉนดเลขที่ 32834 ซึ่งที่ดินโฉนดเลขที่ 32834 เป็นที่ดินแปลงที่ติดกับถนนสาธารณะ และจำเป็นต้องใช้บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 32834 เพื่อเป็นทางเข้าออกไปสู่ถนนสาธารณะ
- /8 Thai Taffeta ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการไทยแทฟเฟต้า ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในการติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของที่ดินซึ่ง Thai Taffeta เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพื่อเป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยไม่คิดค่าตอบแทน

ที่มา: TIP 2 Tiger Prop และ Thai Taffeta

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564



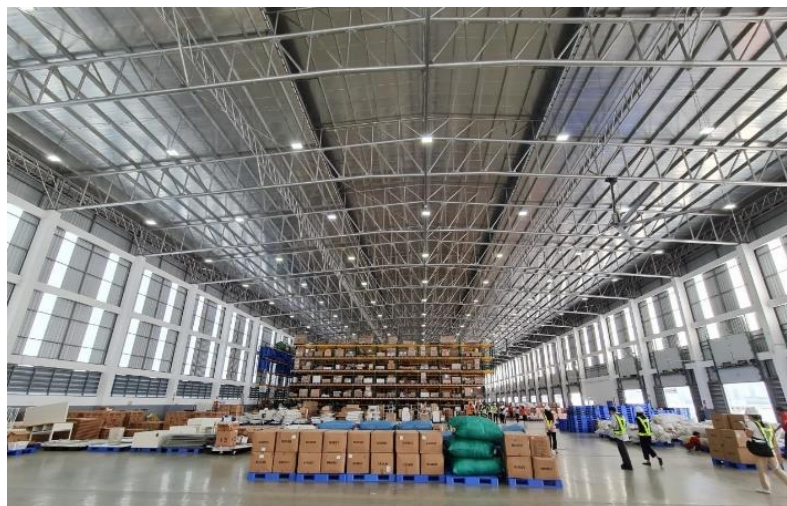
แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในแต่ละโครงการ

ลักษณะของอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าชั้นเดียว หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อน แผ่นเกล็ดระบายอากาศ พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ประมาณ 3.0 - 5.0 ตัน ต่อ ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณที่มีรั้วกันหรือแบ่งขอบเขตพื้นที่เป็นสัดส่วนพร้อมด้วยพื้นที่จอดรถและพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารคลังสินค้าให้เช่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นอาคารคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน ซึ่งสามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ ขนาดของอาคารคลังสินค้าให้เช่าส่วนใหญ่ มีขนาดประมาณ 1,800 ถึง 15,000 ตารางเมตร



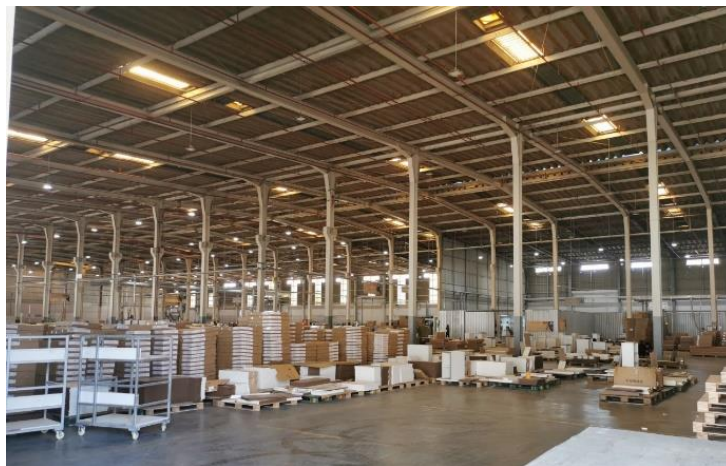
รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป
(โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม))



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป
(โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม))



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (โครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์)



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (โครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์)



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (โครงการไทยแพฟพิต้า)



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (โครงการไทยแทฟฟิต้า)

ที่มา: TIP, 2 Tiger Prop และ Thai Taffeta

ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

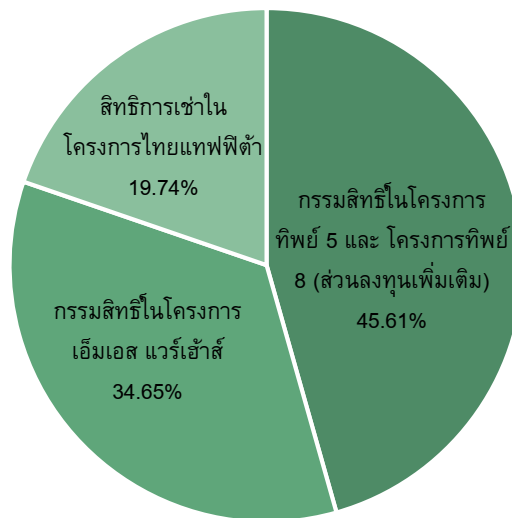
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม สามารถจำแนกตามรูปแบบการลงทุนประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ได้ดังนี้

รูปแบบการลงทุน	ชื่อโครงการ	สัดส่วนมูลค่าที่คาดว่าจะเข้าลงทุนต่อ มูลค่าที่คาดว่าจะเข้าลงทุนรวมทุกโครงการ โดยประมาณ
กรรมสิทธิ์	โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	ร้อยละ 45.61
	โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	ร้อยละ 34.65
รวมทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์		ร้อยละ 80.26
สิทธิการเช่า	โครงการไทยแทฟฟิต้า	ร้อยละ 19.74
รวมทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า		ร้อยละ 19.74

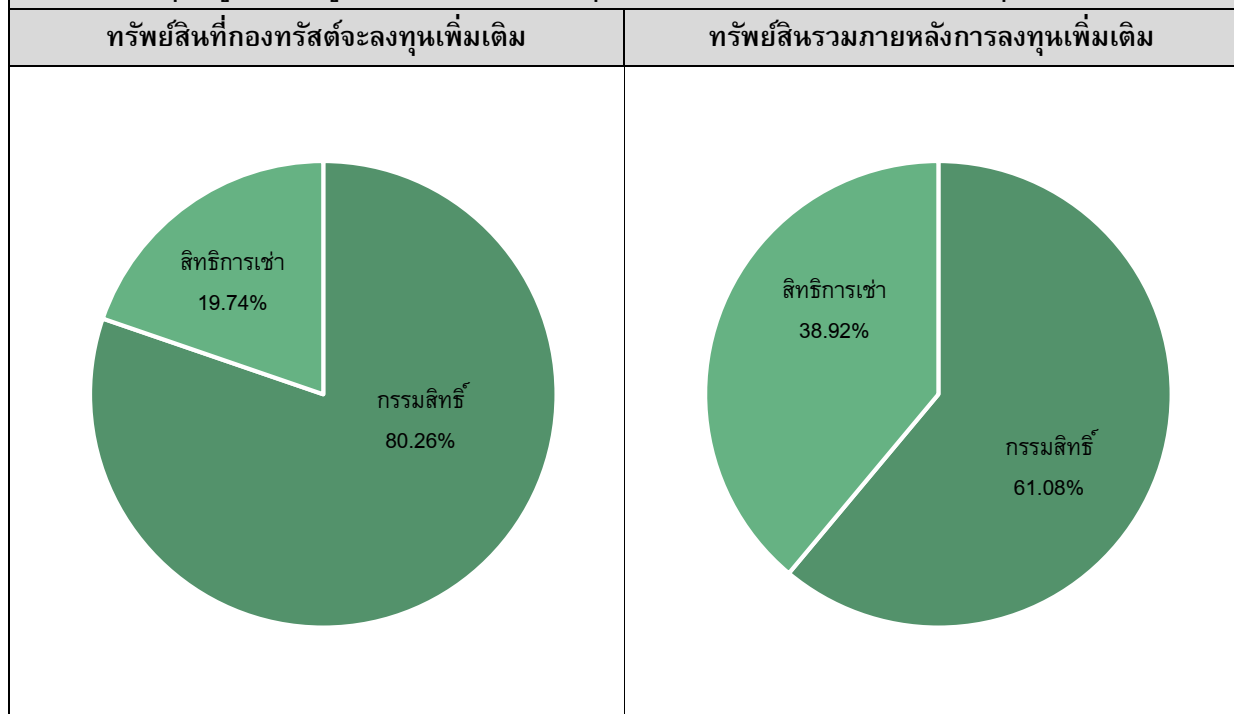
ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

ทั้งนี้ ภาพรวมทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ จะประกอบไปด้วย ประเภทกรรมสิทธิ์ประมาณ ร้อยละ 61.08 ของมูลค่ายุติธรรมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมและมูลค่าที่คาดว่าจะเข้าลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม และประเภทสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 38.92 ของมูลค่ายุติธรรมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมและมูลค่าที่คาดว่าจะเข้าลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

อัตราส่วนลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่อมูลค่าที่คาดว่าจะเข้าลงทุนรวมทุกโครงการ



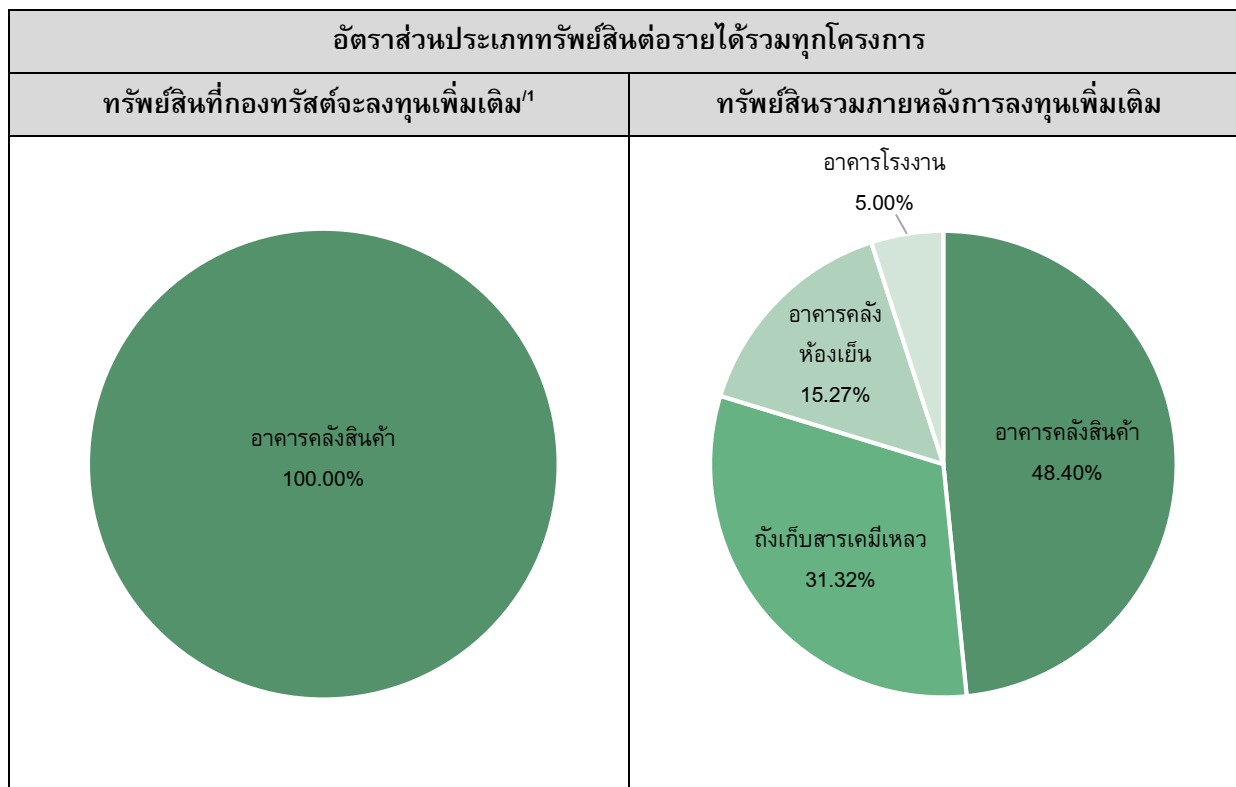
อัตราส่วนลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่อผลรวมของมูลค่ายุติธรรมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมและมูลค่าที่คาดว่าจะเข้าลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม



ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นอาคารคลังสินค้า ร้อยละ 100.00 ของรายได้รวมทุกโครงการ ทั้งนี้ ภาพรวมทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ จะประกอบไปด้วย อาคารคลังสินค้า ประมาณร้อยละ 48.40 ของรายได้รวมทุกโครงการ ถึงเก็บสารเคมีเหลวประมาณร้อยละ 31.32 ของรายได้รวมทุกโครงการ อาคารคลังห้องเย็น ประมาณร้อยละ 15.27 ของรายได้รวมทุกโครงการ และอาคารโรงงาน ประมาณร้อยละ 5.00 ของรายได้รวมทุกโครงการ



หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

อายุของสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดของอายุสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนของรายได้รวมทุกโครงการดังต่อไปนี้

อายุสัญญา	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ ¹ (ร้อยละ)			
	โครงการทิพย์ 5 และโครงการ ทิพย์ 8 (ส่วน ลงทุนเพิ่มเติม)	โครงการ เอ็มเอส แวร์เฮาส์	โครงการ ไทยแทฟฟิต้า	รวมทุกโครงการ
น้อยกว่า 3 ปี	39.46	20.35	25.71	29.13
ตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 6 ปี	60.54	79.65	74.29	70.87
ตั้งแต่ 6 ปีขึ้นไป	-	-	-	-
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

อายุสัญญา	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ ¹ (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุนเพิ่มเติม	ทรัพย์สินรวมภายหลัง การลงทุนเพิ่มเติม
น้อยกว่า 3 ปี	22.24	29.13	23.86
ตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 6 ปี	47.10	70.87	52.68
ตั้งแต่ 6 ปีขึ้นไป	30.66	-	23.47
รวม	100.00	100.00	100.00

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดของอายุคงเหลือของสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนของรายได้รวมทุกโครงการดังต่อไปนี้

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ ¹ (ร้อยละ)			
	โครงการทิพย์ 5 และโครงการ ทิพย์ 8 (ส่วน ลงทุนเพิ่มเติม)	โครงการ เอ็มเอส แวร์เฮาส์	โครงการ ไทยเทพฟิต้า	รวมทุกโครงการ
ภายในปี 2564	63.21	-	-	24.82
ภายในปี 2565	15.09	70.98	25.71	38.31
ภายในปี 2566	21.70	29.02	48.30	30.71
ภายในปี 2567	-	-	26.00	6.16
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ ¹ (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม	ทรัพย์สินรวมภายหลัง การลงทุนเพิ่มเติม
ภายในปี 2564	31.16	24.82	29.67
ภายในปี 2565	20.36	38.31	24.57
ภายในปี 2566	14.64	30.71	18.41
ภายในปี 2567	5.01	6.16	5.28
หลังจากปี 2567	28.83	-	22.07
รวม	100.00	100.00	100.00

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าทรัพย์สิน

(1) จำแนกตามสัญชาติของผู้เช่า

สัญชาติ ของผู้เช่า / กลุ่มบริษัทแม่	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ ¹ (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะ ลงทุนเพิ่มเติม	ทรัพย์สินรวมภายหลัง การลงทุนเพิ่มเติม
ไทย	60.19	44.78	56.57
จีน	12.64	8.52	11.67
ญี่ปุ่น	4.67	25.91	9.65
ฝรั่งเศส	6.06	7.58	6.42
สหรัฐอเมริกา	7.91	-	6.05
เยอรมัน	3.87	-	2.97
เดนมาร์ก	-	7.91	1.86
มาเลเซีย	2.27	-	1.74
ฮ่องกง	-	5.28	1.24
ออสเตรเลีย	1.12	-	0.86
อินเดีย	0.64	-	0.49
สิงคโปร์	0.63	-	0.48
รวม	100.00	100.00	100.00

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้น
ภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

(2) จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทอุตสาหกรรม ของผู้เช่า / กลุ่มบริษัทแม่	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ ¹ (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะลงทุนเพิ่มเติม	ทรัพย์สินรวมภายหลัง การลงทุนเพิ่มเติม
ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่น ปิโตรเลียม	24.67	-	18.88
โลจิสติกส์	10.93	43.76	18.63
ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์	24.05	-	18.41
ผลิตชิ้นส่วนเพื่อการอุตสาหกรรม	7.67	14.05	9.16
ผลิตน้ำมันหล่อลื่น	11.05	-	8.46
ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่น ปิโตรเลียม	9.98	-	7.64
อาหารสัตว์	-	21.72	5.09
เครื่องใช้ไฟฟ้า	4.73	-	3.62
บรรจุภัณฑ์	3.82	1.20	3.21
เฟอร์นิเจอร์	-	10.75	2.52
อุปกรณ์สำนักงาน	3.10	-	2.38
ค้าปลีก	-	8.52	2.00
รวม	100.0	100.0	100.00

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้น
ภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรก

(1) ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	ประเภททรัพย์สินที่เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม ¹ (ร้อยละ)	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด (PCS)	อาคารคลังห้องเย็น	11.60	ผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
2	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	ถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า	11.05	ผลิตน้ำมันหล่อลื่น
3	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)	ถังเก็บสารเคมีเหลว	8.86	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
4	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด (JPAC)	อาคารคลังห้องเย็น	8.35	ผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
5	บริษัท เอสโซ่ (ประเทศไทย) จำกัด	ถังเก็บสารเคมีเหลว	7.91	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

(2) ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	ประเภททรัพย์สินที่เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม (ร้อยละ) ¹	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด	อาคารคลังสินค้า	21.72	อาหารสัตว์
2	บริษัท ทวีทรัพย์ โลจิสติกส์ (2018) จำกัด ²	อาคารคลังสินค้า	12.32	โลจิสติกส์
3	บริษัท ไทยเมก้าแคบ จำกัด	อาคารคลังสินค้า	10.75	เฟอร์นิเจอร์
4	บริษัท ชิงไท่ เทรดิง จำกัด	อาคารคลังสินค้า	8.52	ค้าปลีก
5	บริษัท ดีเอสวี โซลูชั่นส์ จำกัด	อาคารคลังสินค้า	7.91	โลจิสติกส์

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

/2 ปัจจุบัน Thai Taffeta อยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขในสัญญาเช่า ทั้งนี้ คาดว่าจะมีการจัดทำสัญญาเช่าแล้วเสร็จภายในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

- (3) ข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรกของทรัพย์สินทั้งหมดภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม ทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	ประเภททรัพย์สินที่เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมของทรัพย์สินรวมภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม (ร้อยละ) ¹	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด (PCS)	อาคารคลังห้องเย็น	8.88	ผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
2	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	ถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า	8.46	ผลิตน้ำมันหล่อลื่น
3	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)	ถังเก็บสารเคมีเหลว	6.78	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
4	บริษัท ซีว้า โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	อาคารคลังสินค้า	6.42	โลจิสติกส์
5	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด (JPAC)	อาคารคลังห้องเย็น	6.39	ผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

3.3 รายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับแต่ละโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

3.3.1 รายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)

- (1) ข้อมูลผลการดำเนินงานของโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) ก่อนการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์

รายได้ของโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นรายได้การดำเนินธุรกิจลักษณะของการให้เช่าอาคารคลังสินค้า ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) ที่จะแสดงดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลในอดีตของทรัพย์สินขณะที่ยังอยู่ภายใต้การดำเนินงานของเจ้าของทรัพย์สิน โดยการดำเนินธุรกิจในรูปแบบดังกล่าว อาจมิได้สะท้อนถึงการดำเนินธุรกิจภายใต้การดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีความแตกต่างไปจากผลดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 อาคารคลังสินค้าทั้งหมดในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยครบทุกยูนิต อัตราการเช่าเต็มร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อผู้เช่าได้แก่ บริษัท ชีว ลอจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ชินนมโป (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ฮายาชิ สปริง (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เมอิวะ อินดัสทรี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ทาคาทชิ เอ็มเอฟจี (ไทยแลนด์) จำกัด บริษัท ดีเอสวี โซลูชันส์ จำกัด และบริษัท ชิงไท เทตติ้ง จำกัด

ตารางต่อไปนี้แสดงโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของอาคารคลังสินค้าโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) ก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์

อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)			
(เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเท่านั้น)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
ผลประกอบการ (หน่วย: บาท)			
รายได้ค่าเช่า	59,145,620.00	61,443,860.00	71,062,920.00
รายได้ค่าบริการ ¹	492,448.00	723,723.00	941,280.00
รายได้รวม	59,638,068.00	62,167,583.00	72,004,200.00
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	671,374.72	2,229,191.34	357,859.39
กำไรหลังจากหักค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร	58,966,693.28	59,938,391.66	71,646,340.61
พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้า ณ สิ้นงวด (หน่วย: ตารางเมตร)	35,774.00	35,774.00	35,774.00
อัตราเช่า ณ สิ้นงวด (หน่วย: ร้อยละ)	81.79	100.00	100.00

หมายเหตุ:

/1 รายได้ค่าบริการ เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ (Service Agreement) ซึ่งเกี่ยวข้องกับการให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Service) และการให้บริการทั่วไป

ที่มา: TIP

(2) หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน

ตลอดระยะเวลา 2 ปี นับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) TIP ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ค่าใช้จ่ายจากการปรับปรุงและ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะซื้อ (ยกเว้นในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะซื้อ เกิดขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่ของอาคารที่จะซื้อเพื่อรองรับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่)

(โปรดพิจารณารายละเอียด ในส่วนที่ 2.3 ข้อ 3.7.1 สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม))

(3) หน้าที่ในการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน

TIP ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นทั้งก่อนหรือจนกระทั่งถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)

(โปรดพิจารณารายละเอียด ในส่วนที่ 2.3 หัวข้อ 3.7.1 สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม))

3.3.2 รายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์

(1) ข้อมูลผลการดำเนินงานของโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ก่อนการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์

รายได้ของโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นรายได้การดำเนินธุรกิจในลักษณะของการให้เช่าอาคารคลังสินค้า ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ที่จะแสดงดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลในอดีตของทรัพย์สินขณะที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของเจ้าของทรัพย์สิน โดยการดำเนินธุรกิจในรูปแบบดังกล่าว อาจมิได้สะท้อนถึงการดำเนินธุรกิจภายใต้การดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีความแตกต่างไปจากผลดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 อาคารคลังสินค้าทั้งหมดในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยครบทุกยูนิต อัตราการเช่าเต็มร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อผู้เช่าได้แก่ บริษัท ไทยเมก้าแคบ จำกัด บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด และบริษัท คินเทซี โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตารางต่อไปนี้แสดงโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของอาคารคลังสินค้าโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์

อาคารคลังสินค้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์			
(เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับอาคาร คลังสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เท่านั้น)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
ผลประกอบการ (หน่วย: บาท)			
รายได้ค่าเช่า	20,140,560.00	20,995,992.36	29,279,387.53
รายได้ค่าบริการ ¹	20,140,560.00	20,995,992.36	29,279,387.53
รายได้รวม	40,281,120.00	41,991,984.72	58,558,775.06
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	639,475.15	88,781.26	538,667.30
กำไรหลังจากหักค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร	39,641,644.85	41,903,203.46	58,020,107.76
พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้า ณ สิ้นงวด (หน่วย: ตารางเมตร)	43,481.00	43,481.00	43,481.00
อัตราเช่า ณ สิ้นงวด (หน่วย: ร้อยละ)	50.26	77.77	100.00

หมายเหตุ:

/1 รายได้ค่าบริการ รายได้จากให้บริการพื้นที่ส่วนกลางเช่นร้านอาหาร ที่จอดรถ การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและความสะอาด การรักษาความปลอดภัย ฯลฯ

ที่มา: 2 Tiger Prop

(2) หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน

นับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายจากการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่จะซื้อ

(3) หน้าที่ในการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน

2 Tiger Prop ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นทั้งก่อนหรือจนกระทั่งถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่นับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์

(โปรดพิจารณารายละเอียด ในส่วนที่ 2.3 หัวข้อ 3.7.2 สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์)

3.3.3 รายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการไทยแทฟฟิด้า

(1) ข้อมูลผลการดำเนินงานของโครงการไทยแทฟฟิด้า ก่อนการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์

รายได้ของโครงการไทยแทฟฟิด้า ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นรายได้การดำเนินธุรกิจในลักษณะของการให้เช่าอาคารคลังสินค้า ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของโครงการไทยแทฟฟิด้า ที่จะแสดงดังต่อไปนี้ เป็น

ข้อมูลในอดีตของทรัพย์สินซึ่งอยู่ภายใต้การดำเนินงานของเจ้าของทรัพย์สิน โดยการดำเนินธุรกิจในรูปแบบดังกล่าว อาจมีได้สะท้อนถึงการดำเนินธุรกิจภายใต้การดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีความแตกต่างไปจากผลดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม อาคารคลังสินค้าทั้งหมดในโครงการไทยแพฟฟิต้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม คาดว่าจะมีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยครบทุกยูนิต อัตราการเช่าเต็มร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ได้แก่ บริษัท ทวีทรัพย์ โลจิสติกส์ (2018) จำกัด บริษัท มงคลรุ่งเรืองกิจ จำกัด และบริษัท มิตรชัย โลจิสติกส์ ประเทศไทย จำกัด โดยที่กองทรัสต์ อาจพิจารณาดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ในอาคารคลังสินค้าบางหลัง โดยการให้เช่ากับ Thai Taffeta (ในฐานะผู้เช่า) โดยที่ Thai Taffeta (ในฐานะผู้เช่าและผู้ให้เช่าช่วง) จะให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงต่อไป

ตารางต่อไปนี้จะแสดงโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของอาคารคลังสินค้าโครงการไทยแพฟฟิต้า ก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์

อาคารคลังสินค้า โครงการไทยแพฟฟิต้า ¹				
(เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเท่านั้น)	ปี 2563			
	ไตรมาสที่ 1 สำหรับงวด 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	ไตรมาสที่ 2 สำหรับงวด 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	ไตรมาสที่ 3 สำหรับงวด 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	ไตรมาสที่ 4 สำหรับงวด 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
ผลประกอบการ (หน่วย: บาท)				
รายได้ค่าเช่า	990,000.00	5,062,230.00	5,748,487.00	7,077,750.00
รายได้รวม	990,000.00	5,062,230.00	5,748,487.00	7,077,750.00
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ²	-	-	-	-
กำไรหลังจากหักค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร	990,000.00	5,062,230.00	5,748,487.00	7,077,750.00
พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้า ณ สิ้นงวด (หน่วย: ตารางเมตร)	19,800.00	19,800.00	19,800.00	28,293.00
อัตราเช่า ณ สิ้นงวด (หน่วย: ร้อยละ)	50.00	68.18	100.00	100.00

หมายเหตุ:

/1 อาคารคลังสินค้าโครงการไทยแพฟฟิต้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ทายกก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการให้เช่าครั้งแรกในเดือนมีนาคม 2563

/2 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารคลังสินค้าให้เช่า ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมอาคารทั่วไป และค่าตรวจสอบอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้ อาคารคลังสินค้าโครงการไทยแพฟฟิต้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการให้เช่าครั้งแรกในเดือนมีนาคม 2563 ดังนั้นจึงยังไม่มีค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นในปี 2563

ที่มา: Thai Taffeta

(2) หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน

ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ค่าใช้จ่ายจากการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่า

(3) หน้าที่ในการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

Thai Taffeta ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการไทยแทฟเฟต้า ซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นทั้งก่อนหรือจนกระทั่งวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยที่นับจากวันจดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการไทยแทฟเฟต้า

(โปรดพิจารณารายละเอียด ในส่วนที่ 2.3 หัวข้อ 3.7.3 สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับโครงการไทยแทฟเฟต้า)

3.4 ประกันภัยในทรัพย์สิน

การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม สามารถสรุปได้ดังนี้

ประเภทกรรมธรรม์	ระยะเวลาคุ้มครอง	วงเงินประกันภัยรวม
กรรมธรรม์ความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	1 ปี	1,320,022,100 บาท
กรรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก	1 ปี	10,000,000 บาทต่อโครงการต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง

ภายหลังการเข้าลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) และประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance)

- (ก) ผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยร่วม: กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด
- (ข) ผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม: กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด
- (ค) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกัน: กองทรัสต์
- (ง) ทุนประกัน: ไม่น้อยกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (Full Replacement Cost) ตามรายงานผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

(2) ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อประกันความรับผิดของกองทรัสต์ในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม อันเป็นผลให้

กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าว โดยมีบุคคลภายนอกเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรรมกรรมดังกล่าว

- (ก) ผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยร่วม: กองทรัสต์
- (ข) ผู้รับผลประโยชน์: บุคคลภายนอก
- (ค) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกัน: กองทรัสต์
- (ง) ทุนประกัน: ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดทำประกันภัยความรับผิดชอบรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินประกันภัยอย่างน้อย 10,000,000 บาทต่อโครงการ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม และสามารถคุ้มครองความเสียหายและบาดเจ็บที่อาจเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอกได้

ทั้งนี้ ประกันภัยประเภทความเสียหายภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร (ก่อนหักค่าเสื่อมราคาและไม่รวมมูลค่าที่ดินและงานฐานราก) เป็นดังต่อไปนี้

มูลค่าประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (ก่อนหักค่าเสื่อมราคา) และไม่รวมมูลค่าที่ดินและงาน ฐานราก (ล้านบาท)	1,320.02	1,108.21

ทั้งนี้กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมตามความเหมาะสม

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนจะดำเนินการให้กองทรัสต์ทำประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินโดยมีทุนประกันไม่น้อยกว่ามูลค่าทดแทนสำหรับโครงการ TIP 5 และโครงการ TIP 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และโครงการไทยเทพฟิต้า ซึ่งอ้างอิงจากบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำที่ได้จัดทำข้างต้นนั้นมีความพอเพียงและความเหมาะสมกับมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากวงเงินประกันภัยดังกล่าวครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 1,320,022,100 บาท และคาดว่าจะสามารถทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย อ้างอิงจากมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร (ก่อนหักค่าเสื่อมราคาและไม่รวมมูลค่าที่ดินและงานฐานราก) ตามรายงานผู้ประเมินราคาศิลปะทรัพย์สินดังกล่าวในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามหลักเกณฑ์ของสำนักคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.)

สำหรับประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดทำประกันภัยในวงเงินประกันภัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมและสามารถคุ้มครองความเสียหายและบาดเจ็บที่อาจเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอกได้ หรือตามข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการนั้นๆ

เนื่องจากลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นทรัพย์สินแนวราบ กล่าวคือ เป็นอาคารคลังสินค้า และมีการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่กว้าง โดยระยะเวลาการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมทรัพย์สินประเภทดังกล่าว จะใช้ระยะเวลาประมาณ 7-8 เดือน อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานอาจขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ ขนาดของอาคาร ลักษณะที่ดินและความสามารถในการก่อสร้างของผู้รับเหมา เป็นต้น ในขณะที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกองอาจมีการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ให้แก่ทรัพย์สิน เพื่อป้องกันความเสี่ยงหากเกิดการเสียหายของทรัพย์สินและต้องใช้ระยะเวลาในการซ่อมแซมยาวนาน จนทำให้กระทบต่อรายได้ของมีนัยสำคัญโดยเฉพาะอย่างยิ่งในอาคารแนวสูง ดังนั้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงจากระยะเวลาการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายยาวนาน สำหรับในกรณีของลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นอยู่ในระดับที่ไม่สูงมาก ประกอบกับการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) อาจต้องมีค่าเบี้ยประกันภัยเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมของกองทรัสต์และกระทบต่อผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่า การทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เหมาะสมกับธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้าแล้ว

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้กองทรัสต์มีการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ ประกันภัยประเภทอื่นๆ เพิ่มเติมในอนาคต เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อกองทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้ตามความเหมาะสมด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

3.5 จุดเด่นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

3.5.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในทำเลที่ดี เป็นศูนย์กลางการดำเนินธุรกิจและจุดยุทธศาสตร์สำหรับการขนส่ง และการกระจายสินค้า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง เป็นทรัพย์สินที่มีความสามารถในการสร้างรายได้ในระดับสูง โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นแบ่งออกเป็น 3 โครงการหลักๆ คือ

- (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า ในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) ตั้งอยู่บริเวณ ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตรสุวรรณภูมิ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับการกระจายสินค้า การขนส่ง การคมนาคมและการดำเนินธุรกิจคลังสินค้าให้เข้าที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศ อีกทั้งยังอยู่ในศูนย์กลางอุตสาหกรรมการผลิตชั้นนำของประเทศไทย ซึ่งอยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20 กิโลเมตร และห่างจากจุดขึ้นลงทางพิเศษบูรพาวิถีประมาณ 5 กิโลเมตร
- (2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า ในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ตั้งอยู่ในบริเวณ ถนนเทพารักษ์ กม. 26 จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรีและมอเตอร์เวย์) ทางอากาศ (สนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) นอกจากนี้ โครงการยังได้เปรียบในด้านการเดินทางและการขนส่ง อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมบางปู โดยอยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 25 กิโลเมตร และห่างจากจุดขึ้นลงทางพิเศษบูรพาวิถีประมาณ 5 กิโลเมตร
- (3) สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้า ในโครงการไทยแทฟฟิต้า ตั้งอยู่บริเวณถนนทางหลวงหมายเลข 3191 จังหวัดระยอง ซึ่งอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เพียงประมาณ 3 กิโลเมตร โดยนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดถือเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีโรงงานเป็นภาคการผลิตที่ประกอบไปด้วยกลุ่มปิโตรเคมี

ไฟฟ้า เหล็ก เคมีภัณฑ์ กลุ่มน้ำมัน ที่สำคัญของประเทศ มีความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจไทยอย่างยิ่ง ทั้งนี้ พื้นที่ส่วนมากในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดถูกใช้เป็นโรงงานเพราะมีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจมากกว่าใช้พื้นที่ในการทำกิจการอื่น ทำให้มีความต้องการคลังสินค้าเพื่อเก็บวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูปของผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ไม่ไกลจากโรงงาน ทำให้ที่ตั้งของโครงการไทยแพฟิต้าเป็นทำเลที่เหมาะสมสำหรับใช้เป็นคลังสินค้าสำหรับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวเพราะมีระยะทางที่ใกล้และติดถนนใหญ่ทำให้การขนส่งสินค้าเป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว อีกทั้งนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดตั้งอยู่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งมีแผนพัฒนาท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 และนิคมอุตสาหกรรมสมาร์ท ปาร์ค ซึ่งนับเป็นปัจจัยบวกที่สนับสนุนอุปสงค์ของโครงการ โดยโครงการไทยแพฟิต้ายังห่างจากจุดขึ้นลงทางหลวงหมายเลข 36 (เมืองพิทยา-ระยอง) ประมาณ 4 กิโลเมตร

ที่มา: ข้อมูลนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดจากเว็บไซต์สำนักงานนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

3.5.2 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมมีคุณภาพและศักยภาพสูง และมีการออกแบบอย่างดี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าทั้งหมด โดยแบ่งออกเป็นการถือครองทรัพย์สินในรูปแบบกรรมสิทธิ์คิดเป็นประมาณร้อยละ 80.26 และรูปแบบสิทธิการเช่าคิดเป็นประมาณร้อยละ 19.74 ของมูลค่าการลงทุนที่คาดการณ์ในทรัพย์สินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอาคารคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าโดยคำนึงถึงรายละเอียดการใช้งานทั้งหมด เช่น ประสิทธิภาพการรับน้ำหนักของพื้นอาคารซึ่งสามารถรับน้ำหนักได้ 3 - 5 ตันต่อตารางเมตร และความสูง (Clear Height) ของอาคารที่เหมาะสมกับการใช้งานของผู้เช่า ตัวอาคารมีประตูชุดเตอร์สูง ซึ่งเหมาะกับการเข้าออกของรถบรรทุก มีส่วนสำนักงานพร้อมสาธารณูปโภคและงานระบบที่จำเป็นต่างๆ ครบครัน เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ฯลฯ ที่ผู้เช่าสามารถเช่าและเริ่มดำเนินการได้ทันที มีแสงธรรมชาติและการระบายอากาศที่ดี อีกทั้งยังติดตั้งอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยไว้

3.5.3 ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม อยู่ในอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพที่ดี และมีการกระจายตัวของผู้เช่าอย่างเหมาะสม

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดี โดยกลุ่มผู้เช่าเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีทั้งศักยภาพทางธุรกิจและเสถียรภาพทางการเงินที่ดี อีกทั้งยังมีความหลากหลายในแง่การกระจายตัวของประเภทธุรกิจและอุตสาหกรรม

โดยผู้เช่าของโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) เป็นผู้เช่าที่ต้องการศูนย์กลางเพื่อการจัดเก็บและกระจายสินค้าหลากหลายประเภท เช่น การให้บริการขนส่งและโลจิสติกส์ การค้าปลีก อุตสาหกรรม ชิ้นส่วนยานยนต์ เป็นต้นสำหรับโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ผู้เช่าหลักเป็นบริษัทในเครือบริษัทเจริญโภคภัณฑ์ที่เช่าคลังสินค้านานกว่า 10 ปี โดยประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอาหารสัตว์ ซึ่งถือเป็นธุรกิจที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงสูง และสำหรับโครงการไทยแพฟิต้า ผู้เช่าคลังสินค้าส่วนใหญ่เป็นบริษัทตัวแทนให้บริการขนส่งและโลจิสติกส์ (Third-Party Logistics) ที่เช่าคลังสินค้าเพื่อการจัดส่งสินค้า ซึ่งส่วนมากรองรับผลิตภัณฑ์ที่มาจากการผลิตในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เช่น เม็ดพลาสติก เป็นต้น

หากพิจารณาถึงสัดส่วนประเภทธุรกิจสามอันดับแรกของผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นั้น มีผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรม โลจิสติกส์ อาหารสัตว์ และผลิตชิ้นส่วนเพื่อการอุตสาหกรรม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ

43.76 ร้อยละ 21.72 ร้อยละ 14.05 ของรายได้รวมทุกโครงการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมตามลำดับ ซึ่งอุตสาหกรรมเหล่านี้ถือเป็นส่วนหนึ่งในกลุ่มอุตสาหกรรมหลักของประเทศ ที่สร้างรายได้ในแต่ละปีเป็นจำนวนมาก ดังนั้น จึงสะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม และแสดงให้เห็นถึงความโดดเด่นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งในแง่ของคุณภาพ ศักยภาพการเติบโต และการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าอย่างเหมาะสม

3.5.4 โอกาสในการเพิ่มรายได้และเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่นักลงทุน

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทรัสต์ได้กำหนดปัจจัยในการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจะคำนึงถึงประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Distribution per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครบทั้ง 3 โครงการ หรือเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ) จะไม่น้อยไปกว่าประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Distribution per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โดยในครั้งนี้ ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 เท่ากับ 0.9080 บาทต่อหน่วย (การประมาณการภายใต้สมมติฐานราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,280 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนในการลงทุนเป็นเงินกู้ยืมจำนวน 350 ล้านบาท และการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 154.40 ล้านหน่วย ที่ราคา 12.50 บาทต่อหน่วย) ซึ่งเมื่อเทียบกับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะเพิ่มขึ้น 0.0250 บาทต่อหน่วย สำหรับช่วงเวลาประมาณการเดียวกัน (โปรดพิจารณารายละเอียด ในส่วนที่ 2.4 ข้อ 4.3 ประมาณการผลตอบแทนของแทนของกองทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งทำให้กองทรัสต์ เป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่น่าจะให้ผลตอบแทนที่น่าสนใจ ทั้งนี้ ประมาณการดังกล่าวจัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติ และมีอาจรับรองผลได้

3.5.5 การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมทำให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุนที่ดีขึ้น (Risk Diversification of Portfolio)

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมทำให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงที่ดีขึ้นในด้านการกระจายตัวของประเภทอุตสาหกรรมของกลุ่มผู้เช่า และการกระจายตัวของผู้เช่า

เมื่อพิจารณาในแง่การกระจายตัวของประเภทอุตสาหกรรมของกลุ่มผู้เช่า พบว่า มีการพึงพิงรายได้จากผู้เช่าในอุตสาหกรรม 3 อันดับแรกก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมที่ลดลง ซึ่งได้แก่ การให้บริการท่องเที่ยวและโลจิสติกส์ การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม และการผลิตน้ำมันหล่อลื่น ทั้งนี้ อัตราส่วนรายได้ของแต่ละประเภทอุตสาหกรรมของกลุ่มผู้เช่าต่อรายได้รวม 5 อันดับแรกลดลงจากประมาณร้อยละ 80.68 ก่อนที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม เหลือประมาณร้อยละ 73.55 ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ มีการเพิ่มขึ้นของประเภทอุตสาหกรรมของกลุ่มผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวน 3 อุตสาหกรรม ได้แก่ อุตสาหกรรมอาหารสัตว์ อุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์ และ อุตสาหกรรมค้าปลีก อีกด้วย

ประเภทอุตสาหกรรม ของผู้เช่า / กลุ่มบริษัท แม่	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ ¹ (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะ ลงทุนเพิ่มเติม	ทรัพย์สินรวมภายหลัง การลงทุนเพิ่มเติม
ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จาก โรงกลั่นปิโตรเลียม	24.67	-	18.88
โลจิสติกส์	10.93	43.76	18.63
ให้บริการห้องเย็นและ โลจิสติกส์	24.05	-	18.41
ผลิตชิ้นส่วนเพื่อการ อุตสาหกรรม	7.67	14.05	9.16
ผลิตน้ำมันหล่อลื่น	11.05	-	8.46
ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้ จากโรงกลั่นปิโตรเลียม	9.98	-	7.64
อาหารสัตว์	-	21.72	5.09
เครื่องใช้ไฟฟ้า	4.73	-	3.62
บรรจุภัณฑ์	3.82	1.20	3.21
เฟอร์นิเจอร์	-	10.75	2.52
อุปกรณ์สำนักงาน	3.10	-	2.38
ค้ำปลีก	-	8.52	2.00
รวม	100.0	100.0	100.00

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการ
จัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

เมื่อพิจารณาถึงการกระจายตัวของผู้เช่าจากการพิจารณาสัดส่วนรายได้ของผู้เช่าหลัก 5 อันดับแรก สัดส่วนรายได้
รวมของผู้เช่าหลัก 5 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม เท่ากับประมาณร้อยละ 47.78 ของรายได้
รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม โดยภายหลังที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม สัดส่วนรายได้รวมของผู้
เช่าหลัก 5 อันดับแรก จะเท่ากับประมาณร้อยละ 36.93 ของรายได้รวมทุกโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม
2564) ด้วยเหตุนี้การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมจะทำให้กองทรัสต์ลดความเสี่ยงในด้
การพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าหลักอย่างมีนัยสำคัญ

3.5.6 การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมทำให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการลงทุนและโครงสร้างทางการเงินที่ดีขึ้น

ภายหลังการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะถือครองทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 55.07¹ เป็นร้อยละ 61.08¹ โดยการเพิ่มขึ้นของการลงทุนประเภทกรรมสิทธิ์จะเป็นการช่วยลดความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะมีอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมลดลงจากร้อยละ 29.84² เป็นร้อยละ 28.83 ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้เงินกู้ยืมจำนวน 600 ล้านบาทเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ใช้เงินกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมต่ำกว่า 600 ล้านบาท อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมจะลดลงมากกว่าอัตราที่ระบุข้างต้น ตามที่แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการคาดว่าจะมาจาก 2 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินจากการกู้ยืมเงิน

3.5.7 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบริษัทในเครือของผู้นำในธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้า ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญสูง

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ TIP โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในส่วนของทรัพย์สินในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โดยบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด และคณะผู้บริหารถือเป็นผู้นำในธุรกิจ โดยมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะด้านการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และการให้บริการที่ครบวงจร ทั้งนี้ TIP บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด และคณะผู้บริหาร ได้ดำเนินธุรกิจจำหน่ายหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปรวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ มากกว่า 20 ปี สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และโครงการไทยแทพฟิต้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด และบริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในส่วนทรัพย์สินโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และโครงการไทยแทพฟิต้า ตามลำดับ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความมั่นใจว่าคณะผู้บริหารและทีมงานของกลุ่มบริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์มาแล้วกว่า 15 ปี และบริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ซึ่งเป็นผู้ริเริ่มและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการไทยแทพฟิต้า มีความสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มผู้เช่า นอกจากนี้ บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด และบริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด มีการดูแลรักษาซ่อมบำรุงทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าให้อยู่ในสภาพใช้ดำเนินการได้เป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่าบริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด และบริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด จะสามารถบริหารทรัพย์สินโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และโครงการไทยแทพฟิต้า ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมให้มีอายุการใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพและจัดหาประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

¹ อ้างอิงมูลค่ายุติธรรมล่าสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่เดิม และมูลค่าที่คาดว่าจะเข้าลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

² ตามข้อมูลตามงบการเงินประจำปีไตรมาสที่ 1 ปี 2564 อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 28.65 ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 29.84

3.5.8 ขนาดของกองทรัสต์ที่ใหญ่ขึ้นและมีแนวโน้มการเติบโตแบบ Inorganic Growth อย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจช่วยเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 172,268,908 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีอยู่ปัจจุบัน 426,250,000 หน่วย จะส่งผลให้มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 598,518,908 หน่วย และบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ซึ่งจะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการหน่วยทรัสต์ของนักลงทุน เป็นต้น

3.6 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน

3.6.1 ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้ง 2 รายเลือกใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายว่าราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นมูลค่าที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกว่าราคาประเมินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

โดยข้อมูลราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ดังตารางด้านล่างนี้

มูลค่าประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	
	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนท์ จำกัด ¹	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ²
โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	956.50	924.20
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	819.10	812.20
โครงการไทยเทพฟิต้า	460.30	460.00
มูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ	2,235.90	2,196.40
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เกินประมาณ	2,350.00	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	6.99³	

หมายเหตุ:

- /1 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ของบริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2563 สำหรับโครงการทิพย์ 5 และทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) และโครงการเอ็มเอสแวร์เฮาส์ และตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2564 สำหรับโครงการไทยเทพฟิต้า
- /2 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 22 มกราคม 2564 สำหรับโครงการทิพย์ 5 และทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) และโครงการเอ็มเอสแวร์เฮาส์ และตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 28 เมษายน 2564 สำหรับโครงการไทยเทพฟิต้า
- /3 อ้างอิงราคาประเมินต่ำสุดที่คำนวณจากราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละโครงการตามมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของบริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนท์ จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ซึ่งอยู่ที่ 2,196.40 ล้านบาท

ในกรณีที่กองทรัสต์ สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ครบทั้ง 3 โครงการ มูลค่าลงทุนสูงสุดที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการจะเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เกินร้อยละ 10 และมูลค่าลงทุนสูงสุดในแต่ละโครงการจะเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของโครงการนั้นที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เกินร้อยละ 15

โดยมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 2,350.00 ล้านบาท (รวมภาษีอากรค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินค่าของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 6.99 ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่า มูลค่าลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสมเนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. ความน่าสนใจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม: ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง เป็นทรัพย์สินที่มีความสามารถในการสร้างรายได้ในระดับสูง โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นแบ่งออกเป็น 3 โครงการ คือ (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า ในโครงการทิพย์ 5 และทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) ตั้งอยู่บริเวณถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตรสุวรรณภูมิ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับการกระจายสินค้า การขนส่ง การคมนาคม และการดำเนินธุรกิจคลังสินค้าให้เข้าที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศ และเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมการผลิตชั้นนำของประเทศไทย ซึ่งอยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20

กิโลเมตร และห่างจากจุดขึ้นลงทางพิเศษบูรพาวิถีประมาณ 5 กิโลเมตร (2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า ในโครงการเอ็มเอสแวลูเฮาส์ ตั้งอยู่ในบริเวณถนนเทพารักษ์ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 25 กิโลเมตร และห่างจากจุดขึ้นลงทางพิเศษบูรพาวิถีประมาณ 5 กิโลเมตร (3) สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้า ในโครงการไทยแทฟฟิต้า ตั้งอยู่ในบริเวณถนนทางหลวงหมายเลข 3191 จังหวัดระยอง ซึ่งอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดเพียงประมาณ 3 กิโลเมตร โดยนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดถือเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีโรงงานเป็นภาคการผลิตที่ประกอบไปด้วยกลุ่มปิโตรเคมี ไฟฟ้า เหล็ก เคมีภัณฑ์ กลั่นน้ำมัน ที่สำคัญของประเทศ มีความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ ไทยอย่างยิ่ง นอกจากนี้ โครงการไทยแทฟฟิต้ายังตั้งอยู่ห่างจากจุดขึ้นลงทางหลวงหมายเลข 36 (เมืองพัทยา-ระยอง) ประมาณ 4 กิโลเมตร โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมกระจายตัวอยู่ใน 3 โครงการ ตั้งอยู่ใน 2 จังหวัด อันได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการและจังหวัดระยอง ซึ่งการกระจายตัวของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมทำให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในด้านต่างๆ ได้แก่ โครงการที่เข้าลงทุน ทำเลที่ตั้ง ประเภทของทรัพย์สิน ลักษณะของผู้เช่า การครบกำหนดอายุสัญญา เป็นต้น (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติม ในส่วนที่ 2.3 หัวข้อ 3.5 จุดเด่นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม)

2. ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสม: ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่ามูลค่าลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Total Distributable Yield) ที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ โดยคำนวณจากราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,350 ล้านบาท และใช้สมมติฐานอื่นๆ เดียวกันกับที่ใช้จัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (“รายงานประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์”) ซึ่งรวมถึงสมมติฐานราคาราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- กรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพื่อจะใช้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
 - กรณีที่มีการกู้ยืมเงินไม่เกิน 600.00 ล้านบาท ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากับร้อยละ 7.31 โดยแบ่งเป็นประมาณการอัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 7.31 และประมาณการอัตราเงินลดทุนเท่ากับร้อยละ 0.00
 - กรณีที่มีการกู้ยืมเงิน 350.00 ล้านบาท ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากับร้อยละ 7.19 โดยแบ่งเป็นประมาณการอัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 7.19 และประมาณการอัตราเงินลดทุนเท่ากับร้อยละ 0.00
- กรณีที่กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงินเพื่อจะใช้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

หากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเป็นการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่สองเพียงอย่างเดียว และไม่มีการกู้ยืมเงิน และใช้สมมติฐานอื่นๆ เดียวกันกับที่ใช้จัดทำรายงานประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะน้อยกว่าประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์กรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ใน

กรณีดังกล่าว กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ AIMIRT ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ระบุเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ว่า ประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Distribution per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครบทั้ง 3 โครงการ หรือเป็นการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ) จะไม่น้อยไปกว่าประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Distribution per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

จากประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนข้างต้นที่กองทรัสต์ใช้เงินกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุนจำนวน 350.00 ล้านบาท หรือกรณีที่ใช้เงินกู้ยืมในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น เป็นอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาจากความมั่นคงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมและโอกาสในการเติบโตของทรัพย์สินดังกล่าว อีกทั้ง ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการกู้ยืมเงิน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมน้อยกว่าประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ถึงแม้ว่าอาจมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 2.6 ข้อ 6.1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ สามารถสรุปเปรียบเทียบผลตอบแทนในกรณีที่ไม่มีเงินกู้ยืมและมีเงินกู้ยืมได้ดังนี้

กรณีที่ราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการที่ 2,350 ล้านบาท ¹			
ผลตอบแทนในปีแรก	กรณีที่มีการกู้ยืมไม่เกิน 600 ล้านบาท	กรณีที่มีการกู้ยืมเงิน 350 ล้านบาท	กรณีที่ไม่มีการกู้ยืม
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Total Distributable Yield)	ร้อยละ 7.31	ร้อยละ 7.19	n.a. ²
ประมาณการอัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ 7.31	ร้อยละ 7.19	
ประมาณการการลดเงินลงทุน (Capital Reduction)	ร้อยละ 0.00	ร้อยละ 0.00	

หมายเหตุ:

/1 อ้างอิงราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

/2 ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วยหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมน้อยกว่าประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วยกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนข้างต้นเป็นเพียงการคาดการณ์ตามหลักสมมติฐาน และจากสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 12.50 บาทต่อหน่วย โดยไม่ได้เป็นการรับประกันถึงอัตรา

ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ซึ่งอัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย

นอกจากนี้ หากนำประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มาเปรียบเทียบกับอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับของหลักทรัพย์จดทะเบียนที่เป็นทางเลือกในการลงทุนอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์จะพบว่า ประมาณการอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์นั้นเหมาะสมและสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงอัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน

หลักทรัพย์ ที่นำมา เทียบเคียง	มูลค่า สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ราคาปิด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 (บาทต่อ หน่วย)	อัตราเงินจ่าย ผลประโยชน์ ตอบแทน ให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ¹ (Total Distributable Yield) (ร้อยละ)	อัตราเงินจ่าย ผลประโยชน์ ตอบแทน (Dividend Yield) ² (ร้อยละ)	ประเภทการลงทุน และอายุสัญญาเช่า คงเหลือสุทธิ ³
AMATAR	4,934.95	9.80	6.89	5.26	กรรมสิทธิ์และ สิทธิการเช่า 23.8 ปี
FTREIT	45,451.95	12.90	5.19	5.19	กรรมสิทธิ์และ สิทธิการเช่า 23.7 ปี
HREIT	11,488.59	7.90	8.69	8.69	สิทธิการเช่า 56.4 ปี
WHART	42,595.00	13.10	5.78	5.53	กรรมสิทธิ์และ สิทธิการเช่า 26.8 ปี
ค่าเฉลี่ย			6.64	6.17	

หมายเหตุ:

/1 คำนวณจากผลตอบแทนและเงินลงทุน (Total Distributable Yield) จ่ายผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมย้อนหลัง 12 เดือน นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ตามรอบผลประกอบการ)

/2 คำนวณจากผลตอบแทน (Dividend Yield) จ่ายผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมย้อนหลัง 12 เดือน นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ตามรอบผลประกอบการ) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมเงินคืนทุน

/3 คำนวณอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ นับจากวันที่ 31 มีนาคม 2564

3.6.2 วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) โดยคำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

3.6.3 สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม สามารถสรุปได้ดังนี้

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายคงที่	
ระยะเวลาการประเมินค่า และหลักการคิด Terminal Value	โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) - 10 ปี โดยกำหนดให้มีการคิดมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value) โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ - 10 ปี โดยกำหนดให้มีการคิดมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value) โครงการไทยแทฟฟิด้า - 30 ปี โดยไม่มีการคิดมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value)	โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) - 10 ปี โดยกำหนดให้มีการคิดมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value) โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ - 10 ปี โดยกำหนดให้มีการคิดมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value) โครงการไทยแทฟฟิด้า - 30 ปี โดยไม่มีการคิดมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value)
ประมาณการอัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีที่ 1 ถึงปีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 100 - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีที่ 3 ถึงปีที่ 5 เท่ากับร้อยละ 98 - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีที่ 6 ถึงปีที่ 10 เท่ากับร้อยละ 95 - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ เท่ากับร้อยละ 90 โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีที่ 1 ถึงปีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 100 - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีที่ 3 ถึงปีที่ 5 เท่ากับร้อยละ 98 - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีที่ 5 ถึงปีที่ 10 เท่ากับร้อยละ 95	โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่ที่มีผู้เช่าเท่ากับร้อยละ 100 - อัตราการเช่าพื้นที่ภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเท่ากับร้อยละ 96 โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่ที่มีผู้เช่าเท่ากับร้อยละ 100 - อัตราการเช่าพื้นที่ภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเท่ากับร้อยละ 96

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	- อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ เท่ากับร้อยละ 90 <u>โครงการไทยแทฟฟิด้า</u> - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีที่ 1 ถึงปีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 100 - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีที่ 3 ถึงปีที่ 5 เท่ากับร้อยละ 98 - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีที่ 6 ถึงปีที่ 10 เท่ากับร้อยละ 95 - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีที่ 11 ถึงปีที่ 30 เท่ากับร้อยละ 93	<u>โครงการไทยแทฟฟิด้า</u> - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่ที่มีผู้เช่า เท่ากับร้อยละ 100 - อัตราการเช่าพื้นที่ภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงถึงปีที่ 5 เท่ากับร้อยละ 95 - อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีที่ 6 ถึงปีที่ 30 เท่ากับร้อยละ 92
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่	<u>โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</u> - อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยกำหนดให้อัตราค่าเช่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์เท่ากับ ▪ 217.61 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคาร CA5, CA12-2, CA13, CA14-1, CA14-2 และ TIP8-E ▪ 256.02 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคาร RB16 ▪ 230.42 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคาร RB19 <u>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์</u> - อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยกำหนดให้อัตราค่าเช่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์เท่ากับ 162.48 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน <u>โครงการไทยแทฟฟิด้า</u> - อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา	<u>โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</u> - อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยกำหนดให้อัตราค่าเช่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์เท่ากับ ▪ 207.23 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคาร CA5, CA12-2, CA13, CA14-1, CA14-2 และ TIP8-E ▪ 243.80 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคาร RB16 ▪ 237.70 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคาร RB19 <u>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์</u> - อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยกำหนดให้อัตราค่าเช่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์เท่ากับ 162.48 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน <u>โครงการไทยแทฟฟิด้า</u> - อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	<u>โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</u> - อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ทุกปี <u>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์</u> - อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ทุกปี	<u>โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</u> - อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี <u>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์</u> - อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ทุกปี

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	<u>โครงการไทยแทฟฟิด้า</u> - อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ทุกปี	<u>โครงการไทยแทฟฟิด้า</u> - อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายในการ บำรุงรักษา และ ซ่อมแซม	<u>โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8</u> <u>(ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</u> - ร้อยละ 1.00 ของรายได้ทั้งหมดต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 3 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <u>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์</u> - ร้อยละ 2.00 ของรายได้ทั้งหมดต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <u>โครงการไทยแทฟฟิด้า</u> - ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 30	<u>โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8</u> <u>(ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</u> - ร้อยละ 1.00 ของรายได้ทั้งหมดต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 3 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <u>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์</u> - ร้อยละ 2.00 ของรายได้ทั้งหมดต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <u>โครงการไทยแทฟฟิด้า</u> - ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 30
ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร อสังหาริมทรัพย์	<u>โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8</u> <u>(ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</u> - ค่าส่วนกลาง 2.00 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปี <u>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์</u> - ค่าบริหารจัดการ ร้อยละ 2.50 ของ รายได้ทั้งหมดต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ สิ้นสุดการคาดการณ์ <u>โครงการไทยแทฟฟิด้า</u> - ค่าส่วนกลาง 1.50 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปี	<u>โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8</u> <u>(ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</u> - ค่าส่วนกลาง 2.00 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปี <u>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์</u> - ค่าบริหารจัดการ ร้อยละ 2.50 ของ รายได้ทั้งหมดต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ สิ้นสุดการคาดการณ์ <u>โครงการไทยแทฟฟิด้า</u> - ค่าส่วนกลาง 1.50 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	<u>โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8</u> <u>(ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</u> - ร้อยละ 9.00 <u>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์</u> - ร้อยละ 9.00 <u>โครงการไทยแทฟฟิด้า</u> - ร้อยละ 10.00	<u>โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8</u> <u>(ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</u> - ร้อยละ 9.00 <u>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์</u> - ร้อยละ 9.00 <u>โครงการไทยแทฟฟิด้า</u> - ร้อยละ 10.00
สมมติฐานอื่นๆ เพิ่มเติม	<u>โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8</u> <u>(ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</u> - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (Capex Reserve) ร้อยละ 1.50 ของรายได้	<u>โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8</u> <u>(ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</u> - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (Capex Reserve) ร้อยละ 2.00 ของรายได้

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	ทั้งหมด ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ - ค่าประกันภัยอาคารปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกปี - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย ร้อยละ 1.80 ของรายได้จากการต่อสัญญาใหม่ ภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1.00 ของรายได้ทั้งหมดต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <u>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์</u> - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (Capex Reserve) ร้อยละ 3.00 ของรายได้ทั้งหมด ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ - ค่าประกันภัยอาคารปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกปี - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย ร้อยละ 1.80 ของรายได้จากการต่อสัญญาใหม่ ตั้งแต่ปีที่ 2 ถึงปีที่ 10 และภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1.00 ของรายได้ทั้งหมดต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <u>โครงการไทยแทฟฟิต้า</u> - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (Capex Reserve) ร้อยละ 1.50 ของรายได้ทั้งหมด ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 30	ทั้งหมด ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ - ค่าประกันภัยอาคารปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายเท่ากับรายได้ค่าเช่า 1 เดือน สำหรับการทำสัญญาของผู้เช่ารายใหม่ และรายได้ค่าเช่า 0.5 เดือน สำหรับการต่อสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน โดยมีสมมติฐานการจัดหาผู้เช่ารายเดิมและรายใหม่เท่ากับร้อยละ 50 ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 และภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1.00 ของรายได้ทั้งหมดต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 และภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <u>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์</u> - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (Capex Reserve) ร้อยละ 3.00 ของรายได้ทั้งหมด ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 และภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ - ค่าประกันภัยอาคารปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายเท่ากับรายได้ค่าเช่า 1 เดือน สำหรับการทำสัญญาของผู้เช่ารายใหม่ และรายได้ค่าเช่า 0.5 เดือน สำหรับการต่อสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน โดยมีสมมติฐานการจัดหาผู้เช่ารายเดิมและรายใหม่เท่ากับร้อยละ 50 ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 และภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1.00 ของรายได้ทั้งหมดต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 และภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <u>โครงการไทยแทฟฟิต้า</u> - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (Capex Reserve) ร้อยละ 1.50 ของรายได้ทั้งหมด ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 30

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	- ค่าประกันภัยอาคารปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกปี - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย ร้อยละ 1.80 ของรายได้จากการต่อสัญญาใหม่ ภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงถึงปีที่ 30 - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1.00 ของรายได้ทั้งหมดต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 30	- ค่าประกันภัยอาคาร ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายเท่ากับ รายได้ค่าเช่า 1 เดือน สำหรับการทำสัญญาของผู้เช่ารายใหม่ และรายได้ค่าเช่า 0.5 เดือน สำหรับการต่อสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน โดยมีสมมติฐานการจัดหาผู้เช่ารายเดิมและรายใหม่เท่ากับ ร้อยละ 50 ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 30 - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1.00 ของรายได้ทั้งหมดต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 30

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล เมื่อเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ประกอบการณ์ในอดีตของทรัพย์สิน ตลอดจนแนวโน้มของอุตสาหกรรมอาคารคลังสินค้า อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการณ์ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งอยู่บนสภาพแวดล้อมในการดำเนินการธุรกิจ สภาวะเศรษฐกิจ ตลอดจนสภาวะตลาดการเงินในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้

3.7 สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำสำหรับโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และโครงการไทยแพฟฟิต้า ได้แก่

3.7.1 โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)

- (1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 กับ TIP และเจ้าของที่ดิน

ผู้จะขาย	(1) บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด (“TIP”) และ (2) นายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์ นายพรสิน ไกรศักดิ์วัฒน์ นายพรเทพ ไกรศักดิ์วัฒน์ นายฐานวัฒน์ ไกรศักดิ์วัฒน์ และนางสมศรี ไกรศักดิ์วัฒน์ (รวมเรียกว่า “เจ้าของที่ดิน”) (TIP และ เจ้าของที่ดิน รวมเรียกว่า “ผู้จะขาย”)
ผู้จะซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”)

ทรัพย์สินที่จะซื้อ

- (1) ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 และหมายความรวมถึงงานระบบต่างๆ ที่ได้จัดให้มีขึ้น เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น ที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางในการดำเนินกิจการโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (“ที่ดินที่จะซื้อ”) ดังนี้

โครงการ	ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)		
			ไร่	งาน	ตร.ว.
โครงการ ทิพย์ 5	1	122744	3	2	55.1
	2	122745	3	1	88.7
	3	129342	1	0	14.8
	4	123003	3	2	42.3
	5	123002	1	3	20.9
	6	129233	1	1	71.3
	7	105539	-	2	92.1
	8	105540	1	2	14
	9	131267	-	2	35.7
	10	131268	1	2	98
	11	7090	1	2	75
	12	3670	6	2	42.7
โครงการ ทิพย์ 8	13	140202	7	1	72.9

- (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อ และหมายความรวมถึงงานระบบสิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่จะซื้อดังกล่าว ซึ่ง TIP เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 อยู่ในปัจจุบัน ดังนี้

โครงการ	ลำดับที่	เลขที่ อาคาร : เลขที่บ้าน	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร
โครงการ ทิพย์ 5	1	CA5: 888/33	7,176	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน อุตสาหกรรม
	2	CA12-2: 888/48	1,302	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน อุตสาหกรรม

		3	CA13: 888/49	4,056	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน อุตสาหกรรม
		4	CA14/1: 888/50	2,958	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน อุตสาหกรรม
		5	CA14/2: 888/51		
		6	RB16: 888/68	4,524	อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน อุตสาหกรรมและสำนักงาน
		7	RB19: 888/58	6,666	อาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน อุตสาหกรรมและสำนักงาน
	โครงการ ทิพย์ 8	8	E: 333/95	7,176	อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคาร โรงงานและสำนักงาน
ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อ		ไม่เกินประมาณ [•] บาท			
ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีอากร		TIP ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการซื้อขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ แต่เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ TIP ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หนึ่ง เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้หมายความรวมถึงภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม) สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นทั้งก่อนหรือจนกระทั่งถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หากกองทรัสต์ได้ตกลงจ่ายเงินดังกล่าวแทน TIP ไปก่อน ให้ TIP รับผิดชอบชำระเงินจำนวนนั้นคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้ออกใบเสร็จ ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป กองทรัสต์ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หนึ่ง เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้หมายความรวมถึงภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม) สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อ นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า รวมทั้งสัญญาบริการสำหรับอาคารคลังสินค้า (หากมี) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อ ระหว่างกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้บริการ และผู้เช่าพื้นที่/ผู้รับบริการภายในทรัพย์สินที่จะซื้อ			
เงื่อนไขบังคับก่อนใน การซื้อขายทรัพย์สินที่ จะซื้อ		ทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประกอบกิจการโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 ได้ และไม่มีการข่าวดู และ/หรือ มีข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผล			

	ให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อเพื่อการประกอบกิจการโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 ได้ตามปกติ ■ ผู้ขายได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทโดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก้ไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใดๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของตน ผู้ถือหุ้น และ/หรือ เจ้าหนี้เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินที่จะซื้อซึ่งมีสิทธิตามกฎหมายอันจะทำให้ผู้ขายไม่สามารถดำเนินการตามสัญญานี้ และไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ■ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อเสร็จสิ้น โดยปราศจากการบันทึกถ้อยคำใดๆ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือ ปราศจากข้อจำกัดใดๆ ในลักษณะที่ทำให้เข้าใจได้ว่าทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ระหว่างการมีข้อพิพาท หรือเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดินที่จะซื้ออาจถูกเพิกถอน หรือข้อความใดที่สามารถตีความได้ว่ากองทรัสต์อาจถูกเพิกถอนสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ ■ TIP ได้จัดส่ง (รวมทั้งได้ดำเนินการให้ บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด จัดส่ง) ข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในทำนองเดียวกันที่มีเนื้อหาและรายละเอียดเป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่รายย่อย รวมทั้งสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง ตามที่ TIP บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด และกองทรัสต์ได้ตกลงกันและได้ลงนามโดย TIP บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด และกองทรัสต์ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของ TIP ตามสัญญาเช่าพื้นที่รายย่อย และโอนสิทธิและหน้าที่ของ บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ตามสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง ให้แก่กองทรัสต์ โดยให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (“ข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่”) รวมถึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่ารายย่อยให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายจาก TIP และบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ตามลำดับเป็นกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงสถานที่ในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ วิธีการชำระค่าเช่า ค่าบริการ ตามที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมทั้งกำหนดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และ TIP ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการติดตามให้ผู้เช่ารายย่อยลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ	ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ ■ คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ หรือข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใดๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการโอนให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงการจำนอง จำนำ นำไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ สิทธิยึดเหนี่ยว หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะใกล้เคียงกัน เว้นแต่ภาระจำนองที่มีอยู่กับธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงินตามรายละเอียดที่ปรากฏในสัญญานี้ ซึ่งจะต้องไถ่ถอนจำนองหรือปลอดจำนองดังกล่าวให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อ

- ผู้จะขายจะขายดำเนินการส่งมอบใบอนุญาตต่างๆ ซึ่งผู้จะขายมีหรือที่จำเป็นต้องมีที่เกี่ยวข้องกับการใช้ การครอบครองหรือการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะซื้อ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การส่งมอบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับสิทธิหรือประโยชน์อื่นใดในการใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ ณ สถานที่ที่กองทรัสต์กำหนดในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้กองทรัสต์เป็นผู้ใช้ ผู้ครอบครอง และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้ออย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมายนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป รวมถึงการดำเนินการโอนสิทธิในการรับประกันงานก่อสร้างและการรับประกัน (Warranty) อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อ (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์
- ผู้จะขายตกลงร่วมมือกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินที่เป็นแปลงทางเข้า-ออกของทรัพย์สินที่จะซื้อ และจดทะเบียนให้ที่ดินโฉนดที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะซื้อ (สามยทรัพย์สิน) ในโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 (“ที่ดินภาระจำยอม”) โดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลา 10 (สิบ) ปีนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ TIP ตกลงว่า TIP หรือบุคคลที่ TIP มอบหมายจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอม ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินภาระจำยอมอยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของ TIP ในกรณีที่ TIP หรือบุคคลที่ TIP มอบหมายไม่ดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทน TIP หรือบุคคลที่ TIP มอบหมาย โดย TIP ตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจาก TIP ครบถ้วน ทั้งนี้ ภายหลังจากกำหนดระยะเวลา 10 (สิบ) ปีนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอม ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินภาระจำยอมอยู่ในสภาพดี รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์ของคู่สัญญาทุกฝ่ายเป็นสำคัญ (ทั้งนี้ เว้นแต่ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่ TIP หรือบุคคลที่ TIP มอบหมาย ในฐานะผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำ) เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อ และได้ใช้หรือมีสิทธิใช้ทรัพย์สิน สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคภายในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 ได้อย่างเต็มที่ เช่นเดียวกับก่อนวันที่ผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 ให้แก่กองทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8

	ผู้จะขายดำเนินการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	- ทรัพย์สินที่จะซื้อเป็นทรัพย์สินที่เพียงพอในสาระสำคัญต่อการประกอบกิจการโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 ดังเช่นที่ได้ประกอบกิจการมาก่อนวันที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 ให้แก่กองทรัสต์ - ทรัพย์สินที่จะซื้อต้องมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน สามารถเข้าออกทรัพย์สินที่จะซื้อได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 สู่ทางสาธารณะ โดยกองทรัสต์ ผู้เช่า ลูกค้า และบริวารของกองทรัสต์ มีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ - ทรัพย์สินที่จะซื้อไม่อยู่ภายใต้คำมั่นหรือข้อเสนอหรือข้อตกลงหรือสัญญาใดๆ ในการขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ นอกจากการโอนให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญานี้ และผู้จะขายมีอำนาจอันสมบูรณ์ตามกฎหมายในการปฏิบัติตามสัญญานี้ และทรัพย์สินที่จะซื้อไม่ได้อยู่ภายใต้ข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใดๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการโอนให้แก่กองทรัสต์ โดยภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทรัสต์จะสามารถจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่จะซื้อต่อไปได้โดยปราศจากข้อจำกัดใดๆ หากเป็นการดำเนินการตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้น โดยคำรับรองนี้ให้มีผลนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้ และยังคงมีผลอยู่ต่อไปแม้ภายหลังจากการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์แล้วก็ตาม - ผู้จะขายได้ดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานเจ้าหน้าที่ต่างๆ และได้รับใบอนุญาตในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด - ผู้จะขายได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ ในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้อปฏิบัติตามใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่จะซื้อหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา - ผู้จะขายได้จัดให้มีการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่จะซื้ออย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่จะซื้อและการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่จะซื้อดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับอยู่ โดยมีได้ถูกยกเลิกหรือเพิกถอนแต่ประการใด

	ผู้จะขายมิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาในศาล หรืออยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อระงับข้อพิพาท หรือมีเหตุการณ์ข้อขัดแย้ง การประพฤติ ผิดสัญญา หรือกระทำการผิดความตกลงใดๆ กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีหรืออาจจะมี ผลกระทบในทางลบต่อการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือ มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้จะขาย หรือ TIP - ในกรณีที่ผู้จะขาย หรือ TIP (แล้วแต่กรณี) ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือผิดคำ รับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ และผู้จะขาย หรือ TIP ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตาม สัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิด สัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุ สสุดวิสัย ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ไม่สามารถกระทำ ได้ เนื่องจากความผิดของผู้จะขาย ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที เว้น แต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือ เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ - ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุ ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือผิดคำรับรองที่เป็น สาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ และ กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือ ภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ไม่สามารถกระทำ ได้ เนื่องจากความผิดของกองทรัสต์ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ เว้นแต่เกิดจากการที่ผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
การเลิกสัญญาและการ เรียกค่าเสียหาย	กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้จะขาย หรือ TIP ทราบเป็นลาย ลักษณะอักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้ จะขาย หรือ TIP หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้จะขาย หรือ TIP ทั้งนี้ ค่าเสียหายดังกล่าวจะรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทำให้ทรัพย์สินที่จะซื้อเป็นไปตามสัญญา นี้และเป็นไปตามกฎหมาย และให้หมายความรวมถึงการชำระคืนราคาทรัพย์สินที่จะซื้อ ให้แก่กองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้อันเนื่องมาจาก กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ว่า คำรับรองใดๆ ของผู้จะขาย

	ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญ อันมีผลกระทบต่อการจัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินที่จะซื้อ และ/หรือ ในราคาทรัพย์สินที่จะซื้อ ของกองทรัสต์ หรือการปฏิบัติตามสัญญาของผู้จะขาย รวมทั้งกองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าขาดประโยชน์จากการได้ใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อในช่วงระยะเวลาดังกล่าวหรือตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ด้วย ■ ผู้จะขายมีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ■ คู่สัญญาดตกลงให้สิทธิในการเรียกค่าเสียหายซึ่งคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจจะมีตามสัญญานับนี้ ยังคงมีอยู่และใช้บังคับได้ต่อไปหากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ไม่ว่าจะมีการใช้สิทธิในการเลิกสัญญานับนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ ของสัญญานี้หรือไม่ก็ตาม ■ ให้สัญญานับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (1) เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อภายในเวลาที่กำหนดในสัญญานับนี้ โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาดตกลงเลิกสัญญา (2) เมื่อคู่สัญญาดตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานับนี้
--	--

(2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาดตกลงกระทำการกับ TIP

คู่สัญญา	บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด ("TIP") และ
	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ("กองทรัสต์")
หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/ซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะซื้อ	ตลอดระยะเวลา 2 (สอง) ปีนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ TIP ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ (ยกเว้นในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะซื้อ เกิดขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่ของอาคารที่จะซื้อเพื่อรองรับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ระบบป้องกันอัคคีภัย การทาสีอาคาร รั้วและประตูรอบแปลงทรัพย์สินที่จะซื้อ ระบบสาธารณูปโภคที่เชื่อมต่อจากผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงสร้างอาคาร การซ่อมแซมอาคารหรือพื้นดินบริเวณทรัพย์สินที่จะซื้อจากพื้นที่รุดตัว (ถ้ามี)
หน้าที่ในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อ	นับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป กองทรัสต์ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อนึ่ง เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้หมายความว่ารวมถึงภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม) ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อ

การให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ที่ดินภาระจำยอมในการดำเนินกิจการโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8	1. เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะร่วมมือกับเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินที่เป็นแปลงทางเข้า-ออกของทรัพย์สินที่จะซื้อ และจดทะเบียนให้ที่ดินโฉนดที่ดินดังกล่าวตามที่ปรากฏในสัญญานี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะซื้อ (สามยทรัพย์สิน) ในโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 (“ที่ดินภาระจำยอม”) โดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา (ทั้งนี้ เว้นแต่ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่ TIP หรือบุคคลที่ TIP มอบหมาย ในฐานะผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 ตามที่กำหนดในสัญญานี้) เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อ และได้ใช้หรือมีสิทธิใช้ทรัพย์สิน สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคใดในการดำเนินกิจการโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 ได้อย่างเต็มที่ เช่นเดียวกับก่อนวันที่เจ้าของทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิในโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 ให้แก่กองทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 2. ตลอดระยะเวลา 10 (สิบ) ปีนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ TIP ตกลงว่า TIP หรือบุคคลที่ TIP มอบหมายจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอม ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินภาระจำยอมดังกล่าวอยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของ TIP ในกรณีที่ TIP หรือบุคคลที่ TIP มอบหมายไม่ดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทน TIP หรือบุคคลที่ TIP มอบหมาย โดย TIP ตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจาก TIP ครบถ้วน ทั้งนี้ ภายหลังพ้นกำหนดระยะเวลา 10 (สิบ) ปีนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอม ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินภาระจำยอมดังกล่าวอยู่ในสภาพดี รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว โดยคำนึงถึงประโยชน์ของคู่สัญญาทุกฝ่ายเป็นสำคัญ โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวจะไม่รวมถึงค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ที่กองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ และต้องชำระให้แก่ TIP หรือบุคคลที่ TIP มอบหมาย ในฐานะผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8
การให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในการดำเนินกิจการโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8	ในกรณีที่โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 ได้ใช้หรือมีสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 มาก่อนวันที่เจ้าของทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิในโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 ให้แก่กองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม ซึ่งรวมถึงภาระจำยอมบนที่ดินภาระจำยอม ซึ่งจะได้มีการจดทะเบียนให้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะซื้อ (สามยทรัพย์สิน) โดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ TIP ตกลงดำเนินการ (รวมทั้งให้เจ้าของที่ดินดำเนินการ) ให้กองทรัสต์ บริหารของกองทรัสต์ และลูกค้า คู่ค้าของโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 มีสิทธิในการใช้ที่ดิน

	การจ่ายอมและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นต่อไป โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ (ทั้งนี้ เว้นแต่ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่ TIP หรือบุคคลที่ TIP มอบหมาย ในฐานะผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้) นอกจากนี้ หาก TIP และ/หรือ เจ้าของที่ดินประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอนที่ดิน การจ่ายอม และ/หรือ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางดังกล่าวให้แก่บุคคลใด TIP ตกลงดำเนินการ (รวมทั้งให้เจ้าของที่ดินดำเนินการ) แจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนการจำหน่าย จ่าย โอนที่ดินการจ่ายอม และ/หรือ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางดังกล่าว และ TIP ตกลงดำเนินการ (รวมทั้งให้เจ้าของที่ดินดำเนินการ) ให้ผู้รับโอนที่ดินอันเป็นที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางดังกล่าวยินยอมที่จะผูกพันตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ตลอดระยะเวลา 10 (สิบ) ปีนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ TIP ตกลงว่า TIP หรือบุคคลที่ TIP มอบหมายจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางอยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของ TIP ในกรณี TIP หรือบุคคลที่ TIP มอบหมายไม่ดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทน TIP หรือบุคคลที่ TIP มอบหมาย โดย TIP ตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจาก TIP ครบถ้วน ทั้งนี้ ภายหลังจากกำหนดระยะเวลา 10 (สิบ) ปีนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางอยู่ในสภาพดี รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว โดยคำนึงถึงประโยชน์ของคู่สัญญาทุกฝ่ายเป็นสำคัญ โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว จะไม่รวมถึงค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ที่กองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ และต้องชำระให้แก่ TIP และ/หรือ บุคคลที่ TIP มอบหมาย ในฐานะผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8
การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด	ตลอดระยะเวลาที่บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด (“งานสมบูรณ์”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ TIP ตกลงจะดำเนินการให้สัดส่วนการถือหุ้นในงานสมบูรณ์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของงานสมบูรณ์ จะถือโดยบุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือรวมกันตามรายชื่อดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ (1) นายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์ (2) นางสมศรี ไกรศักดิ์วัฒน์ (3) นายพรเทพ ไกรศักดิ์วัฒน์

	(4) นายพรสิน ไกรศักดิ์วัฒน์ (5) นายฐานวัฒน์ ไกรศักดิ์วัฒน์ (6) นางพรทิพย์ พิบูลนครินทร์ (7) TIP (8) บริษัทในเครือ และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของ TIP
การใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า	ตราประทับที่กองทรัสต์ยังคงลงทุนในทรัพย์สินที่จะซื้อ TIP ตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในหรือมีไว้นั้นเป็นทรัพย์สินของบริษัทในกลุ่มของ TIP ที่เกี่ยวข้องกับโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 ทั้งนี้ ให้รวมถึงชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 ที่ TIP จะต้องมีในอนาคตด้วย เพื่อดำเนินกิจการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ
ข้อตกลงในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ตลอดระยะเวลาที่งานสมบูรณ์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ TIP ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารคลังสินค้า TIP จะดำเนินการให้งานสมบูรณ์เสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ
การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา	- ตลอดอายุของสัญญานับนี้ TIP จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร - ตลอดอายุของสัญญานับนี้ หากกองทรัสต์โอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่บุคคลใด กองทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยกองทรัสต์ต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก TIP เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานับนี้ดังกล่าว ทั้งนี้ โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้ TIP มีหน้าที่เกินกว่าที่ได้รับไว้ในสัญญานับนี้
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	หาก TIP ไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานับนี้ หรือ สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8) และ TIP ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเรียกค่าเสียหายจาก TIP ได้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8) ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้

	ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8) หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8) ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญานี้เช่นกัน
การมีผลใช้บังคับของสัญญา การเลิกสัญญา และการเรียกค่าเสียหาย	■ สัญญานี้มีผลบังคับใช้นับแต่วันที่ทำสัญญานี้และให้มีผลใช้บังคับตลอดไป เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้หรือเว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ■ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญานี้โดยบอกกล่าวให้แก่ TIP ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรหรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจาก TIP ได้ หากมีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือเมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์

3.7.2 โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์

(1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ทู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด

ผู้จะขาย	บริษัท ทู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด (“ทู ไทเกอร์ พร็อพ”)												
ผู้จะซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”)												
ทรัพย์สินที่จะซื้อ	(1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 55123 ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ตามโฉนดที่ดิน 53 ไร่ 39 ตารางวา ที่ทู ไทเกอร์ พร็อพ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และหมายความรวมถึงงานระบบ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น ที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางในการดำเนินกิจการโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าวที่มีอยู่ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ (“ที่ดินที่จะซื้อ”) ดังนี้ <table><tr><th>โฉนดที่ดินเลขที่</th><th colspan="3">ขนาดที่ดิน (ประมาณ)</th></tr><tr><th></th><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตร.ว.</th></tr><tr><td>55123</td><td>53</td><td>0</td><td>39</td></tr></table> (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อ และหมายความรวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่จะซื้อดังกล่าวที่มีอยู่ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งทู ไทเกอร์ พร็อพ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ อยู่ในปัจจุบัน ดังนี้	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)				ไร่	งาน	ตร.ว.	55123	53	0	39
โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)												
	ไร่	งาน	ตร.ว.										
55123	53	0	39										

	<table><tr><th>ลำดับที่</th><th>เลขที่อาคาร :เลขที่บ้าน</th><th>พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)</th><th>รายละเอียดอาคาร</th></tr><tr><td>1</td><td>W1: 102/1</td><td rowspan="2">24,150</td><td rowspan="2">อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน อุตสาหกรรม</td></tr><tr><td>2</td><td>W2: 102/3</td></tr><tr><td>3</td><td>W3: 102/4</td><td rowspan="2">19,764</td><td rowspan="2">อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงเก็บวัสดุ</td></tr><tr><td>4</td><td>W4: 102/5</td></tr></table>	ลำดับที่	เลขที่อาคาร :เลขที่บ้าน	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	1	W1: 102/1	24,150	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน อุตสาหกรรม	2	W2: 102/3	3	W3: 102/4	19,764	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงเก็บวัสดุ	4	W4: 102/5
ลำดับที่	เลขที่อาคาร :เลขที่บ้าน	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร														
1	W1: 102/1	24,150	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน อุตสาหกรรม														
2	W2: 102/3																
3	W3: 102/4	19,764	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงเก็บวัสดุ														
4	W4: 102/5																
ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อ	ไม่เกินประมาณ [•] บาท																
ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีอากร	กู ไทเกอร์ พร็อพ ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการซื้อขายและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ทั้งหมดที่เกิดตามสัญญาฉบับนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ จำนวนค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีอากรทั้งหมดที่กู ไทเกอร์ พร็อพ ตกลงรับผิดชอบ จะมีจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนที่ได้กำหนดไว้ตามสัญญานี้ ในกรณีที่มิใช่ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการซื้อขาย ส่วนที่เกินกว่าจำนวนที่ได้กำหนดไว้ตามสัญญานี้ กองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบส่วนที่เกินดังกล่าว และในกรณีที่กู ไทเกอร์ พร็อพ ได้ชำระเงินค่าใช้จายส่วนที่เกินออกไปก่อน กองทรัสต์ ตกลงชดใช้เงินจำนวนนั้นคืนให้แก่ กู ไทเกอร์ พร็อพ จนครบถ้วนภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกู ไทเกอร์ พร็อพ โดยไม่มีดอกเบี้ย																
ข้อตกลงกระทำการของ กู ไทเกอร์ พร็อพ	■ ในกรณีที่ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทรัสต์ตรวจสอบว่าทรัพย์สินที่จะซื้อมีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องซึ่งเป็นความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องซึ่งมิใช่ความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องที่มีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทรัสต์ได้รู้ล่วงหน้าแล้วกองทรัสต์จะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ (“ความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องที่มีนัยสำคัญ”) ที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ตามที่ปรากฏในรายงานการตรวจสอบอาคาร กู ไทเกอร์ พร็อพ ตกลงรับผิดชอบในการแก้ไข ปรับปรุง ซ่อมแซมความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของกู ไทเกอร์ พร็อพ เองทั้งสิ้น โดยกู ไทเกอร์ พร็อพ มีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ■ กู ไทเกอร์ พร็อพ ตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อ เช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการต่าง ๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด เป็นต้น พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใด ๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ แต่เพียงฝ่ายเดียว โดยกองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อที่กล่าวมาข้างต้นนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แต่เพียงฝ่ายเดียว																

	กรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดได้ทศรองจ่ายเงินดังกล่าวแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปก่อน ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบการชำระหนี้ดังกล่าวชดใช้เงินจำนวนนั้นคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระหนี้ไปแทนจนครบถ้วนภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาฝ่ายดังกล่าว โดยไม่มีดอกเบี้ย ■ ในกรณีที่ ทุ ไทเกอร์ พร็อพ ไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการในการให้ความยินยอมหรือลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ให้แล้วเสร็จได้ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ทุ ไทเกอร์ พร็อพ จะดำเนินการโดยใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการให้ผู้เช่ารายย่อยลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยได้ชำระค่าเช่า และ/หรือค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ ทุ ไทเกอร์ พร็อพ โดยตรง ทุ ไทเกอร์ พร็อพ จะดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวซึ่ง ทุ ไทเกอร์ พร็อพ ได้รับจากผู้เช่ารายย่อยนั้น ให้แก่กองทรัสต์ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่ ทุ ไทเกอร์ พร็อพ ได้รับค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการนั้น
เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อ	■ ภาระจำยอมบางส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 32834 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีบริษัท สยามคอนเทนเนอร์ เทอร์มินอล จำกัด เป็นเจ้าของ (“ที่ดินโฉนดเลขที่ 32834”) ตามบันทึกถ้อยคำ (ข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม) ฉบับลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2533 (“ข้อตกลงภาระจำยอม โฉนดเลขที่ 32834”) ยังคงมีอยู่โดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยไม่ได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ ตลอดจน ทุ ไทเกอร์ พร็อพ มิได้มีการทำผิดเงื่อนไขของภาระจำยอมดังกล่าว หรือเงื่อนไขใด ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใด ๆ อันจะทำให้ที่ดินที่จะซื้อไม่มีสิทธิในภาระจำยอมนั้นต่อไปได้ ■ ทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประกอบกิจการโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ได้และไม่มีการชำระ และ/หรือ มีข้อบกพร่องใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อเพื่อประกอบกิจการโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โดยการนำทรัพย์สินที่จะซื้อออกหาประโยชน์ได้ตามปกติและตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ■ ทุ ไทเกอร์ พร็อพ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก้ไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของตน ผู้ถือหุ้น และ/หรือ เจ้าหนี้เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินที่จะซื้อซึ่งมีสิทธิตามกฎหมายอันจะทำให้ ทุ ไทเกอร์ พร็อพ ไม่สามารถดำเนินการตามสัญญา และไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ■ การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อเสร็จสิ้น โดยปราศจากการบันทึกถ้อยคำใด ๆ ในลักษณะที่ทำให้เข้าใจได้ว่าทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ระหว่างการมีข้อพิพาท

	หรือเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดินที่จะซื้ออาจถูกเพิกถอน หรือข้อความใดที่สามารถตีความได้ว่ากองทรัสต์อาจถูกเพิกถอนสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์
ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อและการชำระราคา	■ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จะชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่ผู้ขาย ใทเกอร์ พร็อพ ■ การชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อ และเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด นอกเหนือจาก เช็คเงินสด (Cashier's Cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ขาย ใทเกอร์ พร็อพ หรือบุคคลที่ผู้ขาย ใทเกอร์ พร็อพ กำหนด ได้รับชำระเงินภายหลังนำเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นไปขึ้นเงิน และปรากฏยอดเงินในบัญชีแล้วเท่านั้น
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ	คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อตามสภาพของทรัพย์สินที่จะซื้อ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งไม่มีความเสียหายหรือข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญ โดยปราศจากการผูกพันใดๆ หรือข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใดๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการโอนให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงการจำนอง จำน่า นำไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ สิทธิยึดเหนี่ยว หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะใกล้เคียงกัน เว้นแต่ภาระจำนองซึ่งจะต้องได้ถอนจำนองให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อ และเว้นแต่ภาระจำนองภายใต้ข้อตกลงภาระจำนอง โฉนดเลขที่ 55123 และสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	■ ผู้ขาย ใทเกอร์ พร็อพ เป็นผู้มีการกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ และทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ในสภาพที่สามารถใช้สอยเพื่อการประกอบกิจการให้เข้าได้ตามปกติโดยไม่มี ความเสียหายหรือข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญ ■ ทรัพย์สินที่จะซื้อไม่อยู่ภายใต้คำมั่นหรือข้อเสนอสื่อหรือข้อตกลงหรือสัญญาใดๆ ในการขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ นอกจากการโอนให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้ และผู้ขาย ใทเกอร์ พร็อพ มีอำนาจอันสมบูรณ์ตามกฎหมายในการปฏิบัติตามสัญญานี้ และทรัพย์สินที่จะซื้อไม่ได้อยู่ภายใต้ข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใดๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการโอนให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะสามารถจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่จะซื้อต่อไปได้โดยปราศจากข้อจำกัดใดๆ หากเป็นการดำเนินการตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ ■ ผู้ขาย ใทเกอร์ พร็อพ ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ ที่จำเป็นในการดำเนินการโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติตามใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่จะซื้อหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ขาย ใทเกอร์ พร็อพ ■ ผู้ขาย ใทเกอร์ พร็อพ ได้จัดให้มีการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่จะซื้ออย่างเพียงพอเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่จะซื้อและการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่จะซื้อดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับอยู่ โดยมีได้ถูกยกเลิกหรือเพิกถอนแต่ประการใด

	■ ทู ไทเกอร์ พร็อพ ไม่เป็นผู้มีหนี้สินส่วนตัว มิได้มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความฟ้องร้องกับบุคคลใด ๆ หรือการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น หรือมีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ทั้งในและนอกศาล หรืออยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อระงับข้อพิพาท หรือมีเหตุการณ์ข้อขัดแย้ง การประทุพผิตสัญญา หรือกระทำการผิดความตกลงใด ๆ กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีผลกระทบในทางลบต่อการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีผลกระทบต่อการดำเนินการโครงการเอเอ็มเอส แวร์เฮาส์ อย่างมีนัยสำคัญก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของทู ไทเกอร์ พร็อพ ■ ในกรณีที่ทู ไทเกอร์ พร็อพ ผิดหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และทู ไทเกอร์ พร็อพไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ทู ไทเกอร์ พร็อพ ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ (ก) เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ (ข) เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของทู ไทเกอร์ พร็อพ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที เว้นแต่ (ก) เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ (ข) เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ■ กองทรัสต์ผิดหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ (ก) เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ (ข) เกิดจากการที่ทู ไทเกอร์ พร็อพไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของกองทรัสต์ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที เว้นแต่ (ก) เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ (ข) เกิดจากการที่ทู ไทเกอร์ พร็อพ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	■ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของทู ไทเกอร์ พร็อพ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ โดยบอกกล่าวให้แก่ทู ไทเกอร์ พร็อพ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา

	ฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากทุ ไทเกอร์ พร็อพ ทั้งนี้ ค่าเสียหายดังกล่าวจะรวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงแก่กองทรัสต์และเกิดขึ้นโดยตรงจากเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ในเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของทุ ไทเกอร์ พร็อพ เท่านั้น อนึ่ง เพื่อให้เข้าใจตรงกัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในค่าเสียหายสืบเนื่อง ค่าเสียหายเชิงลงโทษ หรือการสูญเสียผลกำไรของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ▪ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ทุ ไทเกอร์ พร็อพ มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ค่าเสียหายดังกล่าวจะรวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงแก่ทุ ไทเกอร์ พร็อพ และเกิดขึ้นโดยตรงจากเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ในเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์เท่านั้น อนึ่ง เพื่อให้เข้าใจตรงกัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในค่าเสียหายสืบเนื่อง ค่าเสียหายเชิงลงโทษ หรือการสูญเสียผลกำไรของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ▪ หากภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทรัสต์ตรวจพบว่าทรัพย์สินที่จะซื้อมีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยบอกกล่าวให้แก่ทุ ไทเกอร์ พร็อพ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยทุ ไทเกอร์ พร็อพ จะต้องชำระคืนราคาทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะดำเนินการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อคืนให้แก่ทุ ไทเกอร์ พร็อพ ในการดำเนินการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อคืนให้แก่ทุ ไทเกอร์ พร็อพ ตามที่กำหนดในวรรคแรกนั้น ทุ ไทเกอร์ พร็อพ ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีอากร และค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจากการการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อคืนให้แก่ทุ ไทเกอร์ พร็อพ แต่เพียงฝ่ายเดียว ▪ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (1) เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้
--	---

3.7.3 โครงการไทยแทฟฟิต้า

- (1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ไทยแทฟฟิต้า จำกัด

ผู้ให้เช่า	บริษัท ไทยแทฟฟิต้า จำกัด (“ผู้ให้เช่า”)
------------	---

ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“ผู้เช่า” หรือ “กองทรัสต์”)																																																	
ทรัพย์สินที่เช่า	(1) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการไทยแพฟฟิต้า และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการไทยแพฟฟิต้า (“ที่ดินที่เช่า”) ดังนี้ <table><tr><th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th><th colspan="3">ขนาดที่ดินที่เช่า (ประมาณ)</th></tr><tr><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตร.วา</th></tr><tr><td>2896</td><td>14</td><td>0</td><td>78.1</td></tr><tr><td>2883</td><td>-</td><td>-</td><td>4.3</td></tr><tr><td>34256</td><td>7</td><td>-</td><td>26.4</td></tr><tr><td>29145</td><td>3</td><td>0</td><td>94.3</td></tr><tr><td>34252</td><td>13</td><td>1</td><td>5.6</td></tr><tr><td>57091</td><td>5</td><td>0</td><td>5.8</td></tr><tr><td>29146</td><td>-</td><td>-</td><td>26.9</td></tr></table> (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้ง รั้ว ประตู สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการไทยแพฟฟิต้าอยู่ในปัจจุบัน (“อาคารที่เช่า”) ดังนี้ <table><tr><th>เลขที่อาคาร: เลขที่บ้าน</th><th>พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)</th><th>รายละเอียดอาคาร</th></tr><tr><td>WH6:13</td><td>9,982</td><td rowspan="2">อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าและสำนักงาน</td></tr><tr><td>WH7:13</td><td>9,982</td></tr><tr><td>WH8:3</td><td>8,550</td><td>อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าและสำนักงาน</td></tr><tr><td>WH9:13</td><td>9,790</td><td>อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า³</td></tr></table>	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า (ประมาณ)			ไร่	งาน	ตร.วา	2896	14	0	78.1	2883	-	-	4.3	34256	7	-	26.4	29145	3	0	94.3	34252	13	1	5.6	57091	5	0	5.8	29146	-	-	26.9	เลขที่อาคาร: เลขที่บ้าน	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	WH6:13	9,982	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าและสำนักงาน	WH7:13	9,982	WH8:3	8,550	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าและสำนักงาน	WH9:13	9,790	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า ³
โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า (ประมาณ)																																																	
	ไร่	งาน	ตร.วา																																															
2896	14	0	78.1																																															
2883	-	-	4.3																																															
34256	7	-	26.4																																															
29145	3	0	94.3																																															
34252	13	1	5.6																																															
57091	5	0	5.8																																															
29146	-	-	26.9																																															
เลขที่อาคาร: เลขที่บ้าน	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร																																																
WH6:13	9,982	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าและสำนักงาน																																																
WH7:13	9,982																																																	
WH8:3	8,550	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าและสำนักงาน																																																
WH9:13	9,790	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า ³																																																
วัตถุประสงค์ของการเช่า	กองทรัสต์ตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการประกอบธุรกิจให้เช่าคลังสินค้า และโรงงาน รวมทั้งเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการข้างต้น หรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์หรือตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ กฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน																																																	
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลา 30 ปีนับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (“ระยะเวลาการเช่า”)																																																	

เงื่อนไขบังคับก่อนในการเช่าทรัพย์สินที่เช่า	คู่สัญญาตกลงว่ากองทรัสต์มีหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และมีหน้าที่ชำระค่าเช่า ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญานี้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เว้นแต่กองทรัสต์จะได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร (1) เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าพื้นที่ ผู้ให้เช่าได้ปลดภาระผูกพันใดๆ หรือข้อกำหนดและ/หรือ เงื่อนไขใดๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า รวมถึงการจำนอง จำน่า สิทธิยึดเหนี่ยว หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะใกล้เคียงกันในทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า (2) ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการลงนามในสัญญาตกลงกระทำการ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ (ถ้ามี) (3) ผู้ให้เช่ามีใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายที่จะดำเนินการตามสัญญานี้ และใบอนุญาตที่ผู้ให้เช่าถืออยู่มีผลบังคับใช้ได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายครบถ้วน ไม่ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุเนื่องจากผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการต่ออายุเมื่อถึงกำหนดการต่ออายุของใบอนุญาตนั้น ตลอดจนมิได้มีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต หรือเงื่อนไขใดๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใดๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ (4) ผู้ให้เช่าได้จัดส่งข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในทำนองเดียวกันที่มีเนื้อหาและรายละเอียดเป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ตามที่ผู้ให้เช่า และกองทรัสต์ได้ตกลงกันและได้ลงนามโดยผู้ให้เช่า และกองทรัสต์ ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์ โดยให้มีผลใช้บังคับในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (“ข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่”) รวมถึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าเป็นกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงสถานที่ในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ (ถ้ามี) และ/หรือ วิธีการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมทั้งกำหนดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และผู้ให้เช่าได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการติดตามให้ผู้เช่าพื้นที่ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว (5) ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของที่ดินซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกของโครงการไทยเทพฟิตดา ระหว่างทรัพย์สินที่เช่าสู่ทางสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้าออก”) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	■ เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญานี้ได้รับการปฏิบัติอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการนำสัญญานี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อสำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อให้การจดทะเบียน

	การเช่าทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสมบูรณ์ในวันและเวลาตามที่กองทรัสต์จะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่า หรือภายในวันและเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”) และให้การใช้สิทธิหรือการปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ตามสัญญานี้เริ่มขึ้นในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวจะต้องมีขึ้นภายในไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า โดยผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ตกลงร่วมกันรับผิดชอบการเสื่อมบั่นเกี่ยวเนื่องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ ฝ่ายละครึ่งหนึ่ง และกองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบค่าจดทะเบียน ค่าธรรมเนียม รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญานี้แต่เพียงฝ่ายเดียว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาระจำนอง ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง บังคับแห่งทรัพย์สิน (เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าพื้นที่) และ/หรือ ข้อพิพาทใดๆ และสามารถใช้งานได้ ตามปกติและตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ และให้ถือว่ากองทรัสต์ได้รับมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและกองทรัสต์สามารถนำออกให้เช่าช่วงโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ได้ทันทีภายหลังจากที่ได้รับมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	- กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น [•] ([•]) บาท สำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า (“ค่าเช่า”) - คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าจะมีการชำระค่าเช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยกองทรัสต์จะชำระค่าเช่าในรูปของเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier's Cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ ตามที่ผู้ให้เช่าจะได้แจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันทำการก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ให้เช่าจะส่งมอบหลักฐานการรับเงินให้แก่กองทรัสต์เป็นหลักฐานในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	- กองทรัสต์ตกลงจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น และกองทรัสต์ตกลงจะปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ - คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ - กองทรัสต์จะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน - นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการที่กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญานี้ ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

- นับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์ กำหนดจะปลูกสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่า หรือแก้ไข ตกแต่ง ดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่า (“อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่”) กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อนการดำเนินการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าให้ทำการก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ แก้ไข ตกแต่ง ดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าตามวรรคแรก กองทรัสต์ตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เอง โดยคู่สัญญาตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการให้ความยินยอม และ/หรือ ให้การรับรอง และ/หรือ ขออนุญาตกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ กับบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการก่อสร้างหรือต่อเติมดังกล่าวได้โดยถูกต้องสมบูรณ์และได้รับใบอนุญาตใดๆ ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิพิจารณาเลือกดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาให้แก่กองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรทราบภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญานี้นับตั้งแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

- (1) ให้ส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่ควรจะเป็นซึ่งเป็นการชำระครบถ้วนตามปกติ ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใดๆ จากผู้ให้เช่าหรือ
- (2) ให้กองทรัสต์รื้อถอนส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ออกจากทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญานี้นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าถึงผลการพิจารณาข้างต้น โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการรื้อถอนส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ดำเนินการรื้อถอนส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ออกจากทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเข้าไปดำเนินการเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการรื้อถอนส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวแทนกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามที่ผู้ให้เช่าได้ชำระไปจริง โดยไม่มีดอกเบี้ย ให้แก่ผู้ให้เช่าทันทีที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

	ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามวรรคแรกข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า
ข้อตกลงกรรมการและหน้าที่ของผู้ให้เช่า	■ ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่างๆ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ที่กองทรัสต์จำเป็นต้องมีเพื่อให้กองทรัสต์เป็นผู้ใช้ และผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย ■ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการต่างๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมด เป็นต้น พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใดๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ แต่เพียงฝ่ายเดียว ■ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ให้ความยินยอมหรือลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ให้แล้วเสร็จได้ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่หรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์โดยตรง อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ (ก) ณ วันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้อง (ตามตัวอย่างที่แนบท้ายสัญญานี้) ไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการใดๆ ตามสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่นั้น สำหรับระยะเวลาตามสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ให้แก่กองทรัสต์ (ข) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังกล่าวได้ชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยตรง ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ซึ่งผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่นั้น ให้แก่กองทรัสต์ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่า และ/หรือ

ค่าบริการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแก้ไขเพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ หรือมอบประโยชน์อื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์โดยตรง สำหรับการชำระเงินในงวดถัดไป

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ และเป็นเหตุให้กองทรัสต์ได้รับความเสียหายใดๆ หรือทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ หรือเสื่อมประโยชน์ที่กองทรัสต์พึงจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่นั้นครบถ้วน

- ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่จากผู้เช่าพื้นที่ไว้ก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า (หากมี) ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า นอกจากนี้ หากผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ภายหลังจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันดังกล่าว
- ตลอดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันหรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน และหากกองทรัสต์ให้ความยินยอมดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่เช่านั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับกองทรัสต์ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ตลอดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายสำหรับการดำเนินการตามสัญญานี้ การดำเนินกิจการที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตนั้น อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และจะไม่ปฏิบัติตามใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนเงื่อนไขของใบอนุญาตหรือกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุเนื่องจากผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการต่ออายุเมื่อถึงกำหนดการต่ออายุของใบอนุญาตนั้น หรืออาจทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตดังกล่าวตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา
- ตลอดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการใดๆ ที่จะก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือเว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

	- นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินทางเข้าออกที่กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในการะติตพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว ให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ได้ให้ความยินยอมในการดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าอันเกี่ยวกับที่ดินทางเข้าออกตามสัญญานี้ทุกประการ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงว่า หากกองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้บุคคลดังกล่าวเป็นผู้รับประโยชน์ในการะติตพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้ความยินยอมและการทำเอกสารใดๆ เพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยผู้ให้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ดี หากสัญญานี้สิ้นสุดลงเนื่องจากกองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาตามที่กำหนดภายใต้สัญญานี้ ให้การะติตพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการะติตพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เองทั้งสิ้น - ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินทางเข้าออกอยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ รวมทั้งเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการร้องขอจากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์ด้วย โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกแต่เพียงฝ่ายเดียว ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเข้าไปดำเนินการเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม แทนผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามที่กองทรัสต์ได้ชำระไปจริง ให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณนับแต่วันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากผู้ให้เช่าครบถ้วน
การประกันภัย	ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กำหนดดังต่อไปนี้

	(1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์มีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) จากการประเมินครั้งล่าสุดโดยไม่หักค่าเสื่อมราคาและไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน โดยระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า (โดยอาจมีธนาคารผู้ให้กู้ของกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมได้) (2) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก ■ กองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดทำมีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ให้แก่กองทรัสต์ (หากมี)
การโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญาและการให้เช่าช่วง	ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ■ กองทรัสต์จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งการพิจารณาคำขอตกลงให้กองทรัสต์ทราบโดยไม่ชักช้าและผู้ให้เช่าจะไม่ดำเนินการปฏิเสธคำขอของกองทรัสต์โดยไม่มีเหตุอันสมควร อย่างไรก็ดี ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้บุคคลอื่นใดเช่าช่วง และ/หรือ รับบริการภายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายใต้ข้อกำหนดตามสัญญานี้ และผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์สามารถนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญานี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า ■ ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ กองทรัสต์จะแจ้งการพิจารณาคำขอตกลงให้ผู้ให้เช่าทราบโดยไม่ชักช้าและกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการปฏิเสธคำขอของผู้ให้เช่าโดยไม่มีเหตุอันสมควร และผู้ให้เช่าจะต้องได้ดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า

	ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่ให้แก่กองทรัสต์จากการโอนสิทธิภายใต้ข้อสัญญานี้ คู่สัญญาจะร่วมมือ ประสานงาน และดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยไม่ชักช้า โดยที่กองทรัสต์ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใดๆ เพิ่มเติมอันเกิดจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่ดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ■ ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้บุคคลอื่นใดเช่าช่วง และ/หรือ รับบริการภายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบและได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนแต่อย่างใด ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของกองทรัสต์และไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามสัญญา
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น “ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและให้เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป “ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและสามารถให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการไทยแทพฟิต้าต่อไปได้ (แต่อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการไทยแทพฟิต้าได้อย่างเต็มที่เสมือนก่อนที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายดังกล่าว) ให้สัญญานับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญานับนี้ต่อไป อนึ่ง คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสภาพและคุณลักษณะ (Specification) เดิมเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่เช่าในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย โดยกองทรัสต์นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ดังกล่าว

- ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาหนึ่ง คู่สัญญาตกลงว่าก่อนการดำเนินการใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะร่วมกันพิจารณาเลือกวิธีการดำเนินการดังที่ระบุไว้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของคู่สัญญาทุกฝ่ายเป็นสำคัญ
 - (1) ให้มีการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่
 - (ก) ตามสภาพและคุณลักษณะ (Specification) เดิมเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่เช่าในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย โดยกองทรัสต์นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ดังกล่าว
 - (ข) หากเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากผู้รับประกันภัยนั้นมีจำนวนไม่เพียงพอกับภาระค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้กลับมามีสภาพและคุณลักษณะ (Specification) เดิมเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่เช่าในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย กองทรัสต์และผู้ให้เช่าตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวโดยแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยแบ่งเงินค่าใช้จ่ายส่วนเกินทั้งหมดออกเป็น 360 (สามร้อยหกสิบ) ส่วนเท่า ๆ กัน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะรับผิดชอบส่วนแบ่งเงินค่าใช้จ่ายส่วนเกินเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่เดือนที่เกิดกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญจนถึงเดือนที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า และผู้ให้เช่าจะรับผิดชอบส่วนแบ่งเงินค่าใช้จ่ายส่วนเกินเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้วจนถึงเดือนก่อนเดือนที่เกิดกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การนับระยะเวลาการเช่าดังกล่าวให้นับเป็นเดือน โดย 1 (หนึ่ง) เดือน เท่ากับ 1 (หนึ่ง) ส่วน
 - (ค) การสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ดังกล่าวจะต้องดำเนินการเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในเวลาที่จะมีการก่อสร้าง โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน และจะต้องทำการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร ('ระยะเวลาก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าใหม่') รวมถึงดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง (หากมี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญานี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้

	มีการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (ง) คู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินชิ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกับสัญญานี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จและพร้อมนำทรัพย์สินที่เช่าใหม่ออกจัดหาประโยชน์ โดยระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับระยะเวลาการเช่าที่กำหนดในสัญญานี้ (แต่ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าใหม่ตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด) <u>หรือ</u> (2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้ให้เช่า ในการนี้ กองทรัสต์ตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาจากผู้รับประกันภัยมาแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยแบ่งเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดออกเป็น 360 (สามร้อยหกสิบ) ส่วนเท่า ๆ กัน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะได้รับส่วนแบ่งเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่เหตุการณ์ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญจนถึงเดือนที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า และผู้ให้เช่าจะได้รับส่วนแบ่งเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้วจนถึงเดือนก่อนเดือนที่เกิดกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การนับระยะเวลาการเช่าดังกล่าวให้นับเป็นเดือน โดย 1 (หนึ่ง) เดือน เท่ากับ 1 (หนึ่ง) ส่วน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานในส่วนที่เกินกว่าที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานจากผู้รับประกันภัย อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่างผู้ให้เช่าและกองทรัสต์นี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือการจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากผู้รับประกันภัยนั้นจากผู้ก่อให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี) ทั้งนี้ คู่สัญญารับทราบและตกลงว่าก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน และกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะดำเนินการใด ๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง
--	--

ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน	(1) ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทันทีในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยก่อนที่ผู้ให้เช่าจะดำเนินการใดๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการตกลงจำนวนเงินค่าทดแทน ผู้ให้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลักษณะอำนาจจากกองทรัสต์ก่อน และกองทรัสต์สงวนสิทธิในการเข้าร่วมดำเนินการเจรจากับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องดังกล่าวร่วมกับผู้ให้เช่าด้วย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเข้าเจรจาหรือดำเนินการใดๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของคู่สัญญาภายใต้สัญญา (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที โดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนทรัพย์สินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ตามสัดส่วน ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ต้องได้รับไว้ คู่สัญญาตกลงให้ค่าทดแทนการเวนคืนจะคำนวณตามสูตรดังที่ระบุไว้ต่อไปนี้ โดยคู่สัญญาจะมีการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) ราย โดยให้กองทรัสต์และผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 (หนึ่ง) ราย ค่าทดแทนการเวนคืน = $\left(\frac{\text{มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}}{\text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}} \right) \times \text{จำนวนเงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน}$ โดยมูลค่าสิทธิการเช่าและมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน จะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองราย (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไป โดยผู้ให้เช่าตกลงจะคืนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ถูกเวนคืนให้กองทรัสต์ตามสัดส่วน ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ต้องได้รับไว้ คู่สัญญาตกลงให้ค่าทดแทนการเวนคืนจะคำนวณตามสูตรดังที่ระบุไว้ต่อไปนี้ โดยคู่สัญญาจะมีการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) ราย โดยให้กองทรัสต์และผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 (หนึ่ง) ราย ค่าทดแทนการเวนคืน = $\left(\frac{\text{มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}}{\text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}} \right) \times \text{จำนวนเงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ถูกเวนคืน}$
---	--

	โดยมูลค่าสิทธิการเช่าและมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน จะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองราย (4) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าทดแทนการเวนคืนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าทดแทนการเวนคืน โดยให้ถือว่าค่าทดแทนการเวนคืนที่ผู้ให้เช่าได้ชำระคืนดังกล่าวเป็นการเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่ผู้เช่าอาจได้รับในกรณีตามข้อนี้
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญานับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า (ก) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (รวมกันหรือแยกกันเรียกว่า “สัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง”) หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์หรือวันที่ผู้ให้เช่าทราบถึงเหตุแห่งการผิดนัดผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้น ๆ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้น ๆ ของกองทรัสต์เป็นผลมาจากความประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง (ข) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่กองทรัสต์กำหนด ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที (ค) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ที่ดินทางเข้าออกภายในระยะเวลาการเช่า ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ที่ดินทางเข้าออกตามสัญญานี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญานี้ทันที (ง) ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตาม

	เจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญานี้ทันที (จ) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการประណหนี้ อยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์ เต็ดขาด ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ให้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญานี้ทันที (ฉ) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญานี้ทันที (2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าหรือวันที่กองทรัสต์ทราบถึงเหตุแห่งการผิดนัดผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	(1) สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1)(ก) ภายใต้หัวข้อ “<u>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</u>” และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้น ๆ ของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลมาจากความประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง หรือ เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่โดยแบ่งค่าเช่าทั้งหมดออกเป็น 360 (สามร้อยหกสิบ) ส่วนเท่า ๆ กัน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าคงเหลือเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ โดยเริ่มนับตั้งแต่ในเดือนที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ การนับระยะเวลาการเช่าดังกล่าวให้นับเป็นเดือน โดย 1 (หนึ่ง) เดือน เท่ากับ 1 (หนึ่ง) ส่วนเท่า ๆ กัน รวมถึงผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ รวมถึงค่าขาดประโยชน์

	จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของกองทรัสต์นั้น ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น (ข) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) (ข) ข้อ (1) (ค) ข้อ (1) (ง) ข้อ (1) (จ) หรือข้อ (1) (ฉ) ภายใต้หัวข้อ “<u>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</u>” กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่โดยแบ่งค่าเช่าทั้งหมดออกเป็น 360 (สามร้อยหกสิบ) ส่วนเท่า ๆ กัน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าคงเหลือเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ การนับระยะเวลาการเช่าดังกล่าวให้นับเป็นเดือน โดย 1 (หนึ่ง) เดือน เท่ากับ 1 (หนึ่ง) ส่วนเท่า ๆ กัน รวมถึงผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ และค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของกองทรัสต์นั้น ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น (2) สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) ภายใต้หัวข้อ “<u>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</u>” และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง อันเป็นผลให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของผู้ให้เช่านั้น ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น
การสิ้นสุดของสัญญา	(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) (ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ) ภายใต้หัวข้อ “<u>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</u>” ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทรัสต์ได้ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้

	(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาที่ระบุไว้ในข้อ (2) ภายใต้หัวข้อ <u>“ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน”</u> ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้ให้เช่าได้ชำระเงินให้แก่ผู้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ ทั้งนี้ การดำเนินการใดๆ ของผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับการที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหัวข้อ <u>“ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน”</u> ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ด้วย (4) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานับนี้ ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที (5) เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า กองทรัสต์ และทรัสต์ หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานับนี้และให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที (6) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ (7) ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าหรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือมีความชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่า มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าหรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (8) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ <u>“สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด”</u>
ผลของการสิ้นสุดสัญญา	(1) กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) ถึง ข้อ (5) ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ <u>“การสิ้นสุดของสัญญา”</u> คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่า หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (2) กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ (6) ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ <u>“การสิ้นสุดของสัญญา”</u> คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ (3) กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ (7) ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ <u>“การสิ้นสุดของสัญญา”</u> กองทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อผู้ให้เช่า เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า

	(4) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ <u>“สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด”</u> คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในข้อดังกล่าว
ผลภายหลังจากสัญญาสิ้นสุด	(1) เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้ กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงตราบและไม่ติดตั้งตรงกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งกองทรัสต์ได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าว ด้จวิญญูชนรักษารักษาทรัพย์สินของตนเอง เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงตราบและไม่ติดตั้งตรงกับทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้น ๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น หรือเป็นกรณีที่สัญญานี้สิ้นสุดลงตามข้อ (2) หรือข้อ (3) ภายใต้หัวข้อ <u>“การสิ้นสุดของสัญญา”</u> นอกจากนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือให้แก่ผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้น ๆ) หลังหักภาระหนี้ที่ผู้ให้เช่ามีกับกองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ (1) ภายใต้หัวข้อ <u>“สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด”</u> แล้ว กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์ได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว (3) ในกรณีที่สัญญานี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุใด ๆ เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงตามข้อ (2) หรือข้อ (3) ภายใต้หัวข้อ <u>“การสิ้นสุดของสัญญา”</u> ในระหว่างเวลา 6 (หก) เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทรัสต์จะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นเข้ามาทำสัญญาเช่าพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าใหม่พร้อมทั้งส่งมอบเงินประกันการเช่าและการบริการที่กองทรัสต์ได้รับไว้จากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวในทรัพย์สินที่เช่าก่อนวันทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ดังกล่าว (ภายหลังจากที่ได้หักค่าเช่า ค่าบริการ หรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของผู้เช่าพื้นที่ (ถ้ามี)) ให้แก่ผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่) หรือคืนให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์และผู้ให้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบ เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิดสัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวด้วยตัวเอง

เหตุสุดวิสัย	■ ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ■ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
--------------	---

(2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการกับบริษัท ไทยแทฟเฟต้า จำกัด

คู่สัญญา	บริษัท ไทยแทฟเฟต้า จำกัด ("Thai Taffeta") และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ("กองทรัสต์")
ข้อตกลงของบริษัท เจ้าของทรัพย์สินใน การเช่าช่วงทรัพย์สิน ที่เช่าในโครงการไทย แทฟเฟต้า	ตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า Thai Taffeta ตกลงว่าจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่ารายการใด ๆ ภายในโครงการไทยแทฟเฟต้าที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ (ทั้งนี้ ไม่ว่าทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวจะไม่มีผู้เช่าพื้นที่ด้วยเหตุใดก็ตาม) จากกองทรัสต์ เป็นระยะเวลาการเช่าช่วง ดังนี้ ("ระยะเวลาการเช่าช่วงของไทยแทฟเฟต้า") (ก) <u>สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า: ระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</u> (ข) <u>สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่สัญญาเช่าพื้นที่สิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ภายในช่วงระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า: นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนด 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</u> อย่างไรก็ดี หากทรัพย์สินที่เช่าที่สัญญาเช่าพื้นที่สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ (ทั้งนี้ ไม่รวมกรณีที่เกิดผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ดังกล่าวเกิดจากความผิดของ Thai Taffeta ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่นั้นเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า) คู่สัญญาตกลงว่า Thai Taffeta ไม่ต้องเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้นจากกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว อนึ่ง เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน Thai Taffeta ยังคงต้องเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้นจากกองทรัสต์นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว จนถึงวันครบกำหนด 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า

	โดยตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงของไทยแทฟฟีต้า Thai Taffeta ตกลงจะชำระค่าน้ำ ค่าไฟ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารายดังกล่าว และตกลงชำระค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงภายใต้ข้อสัญญานี้ให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราดังนี้ (1) ในช่วงปีที่ 1 (หนึ่ง) นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า: อัตรา 100.00 บาท (หนึ่งร้อยบาท) ต่อตารางเมตรต่อเดือน (2) ในช่วงปีที่ 2 (สอง) นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า: อัตรา 101.50 บาท (หนึ่งร้อยเอ็ดบาทห้าสิบบาท) ต่อตารางเมตรต่อเดือน (3) ในช่วงปีที่ 3 (สาม) นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า: อัตรา 103.02 บาท (หนึ่งร้อยสามบาทสองสตางค์) ต่อตารางเมตรต่อเดือน Thai Taffeta ตกลงจะชำระค่าเช่า รวมทั้งค่าน้ำ ค่าไฟ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นข้างต้นให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในใบแจ้งหนี้ที่ออกโดยกองทรัสต์ ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ Thai Taffeta ได้รับใบแจ้งหนี้จากกองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเงื่อนไขของข้อสัญญานี้กันเป็นอย่างอื่น โดยในการพิจารณาของกองทรัสต์จะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์เป็นสำคัญ
สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าของ Thai Taffeta และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ Thai Taffeta	ตลอดระยะเวลาการเช่า หาก Thai Taffeta และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ Thai Taffeta มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้เช่าช่วง (ที่มีใช่เป็นการให้เช่าหรือให้เช่าช่วงพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าที่ดินและพื้นที่อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าซึ่ง Thai Taffeta และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ Thai Taffeta เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ มีสิทธิครอบครอง ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการไทยแทฟฟีต้า และที่ตั้งอยู่ภายในโครงการไทยแทฟฟีต้า และที่ตั้งอยู่ในบริเวณรัศมี 3 (สาม) กิโลเมตรจากรอบนอกของโครงการไทยแทฟฟีต้า (“ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อน”) ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ไม่ใช่กองทรัสต์ Thai Taffeta ตกลงว่า Thai Taffeta และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ Thai Taffeta จะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อนดังกล่าว อนึ่ง การใช้สิทธิการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ของกองทรัสต์ดังกล่าวต้องเป็นไปตามขั้นตอนและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญานี้
การให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในการดำเนินกิจการภายใน	ตราบเท่าที่กองทรัสต์ยังคงลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าในโครงการไทยแทฟฟีต้า Thai Taffeta ตกลงว่า ในกรณีที่โครงการไทยแทฟฟีต้า ได้ใช้หรือมีสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการไทยแทฟฟีต้า มาก่อนวันที่ Thai Taffeta ได้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าในโครงการไทยแทฟฟีต้าแก่กองทรัสต์ ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม Thai Taffeta ตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ บริหารของกองทรัสต์ และลูกค้า คู่ค้าของโครงการไทยแทฟฟีต้า มีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นต่อไป โดยไม่มี

ในโครงการไทยแทฟฟีต้า	กำหนดระยะเวลา และไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายๆ (ทั้งนี้ เว้นแต่ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่ Thai Taffeta หรือบุคคลที่ Thai Taffeta มอบหมาย ในฐานะผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการไทยแทฟฟีต้า ตามกำหนดในสัญญา) นอกจากนี้ หาก Thai Taffeta ประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางดังกล่าวให้แก่บุคคลใด Thai Taffeta จะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนการจำหน่าย จ่าย โอน สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางดังกล่าว อีกทั้ง Thai Taffeta จะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางได้ตกลงยินยอมที่จะผูกพันตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อนี้ และ Thai Taffeta ตกลงว่า Thai Taffeta หรือบุคคลที่ Thai Taffeta มอบหมายจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางอยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของ Thai Taffeta ในกรณีที่ Thai Taffeta หรือบุคคลที่ Thai Taffeta มอบหมายไม่ดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทน Thai Taffeta หรือบุคคลที่ Thai Taffeta มอบหมาย โดย Thai Taffeta ตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจาก Thai Taffeta ครบถ้วน โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว จะไม่รวมถึงค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ที่กองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ และต้องชำระให้แก่ Thai Taffeta และ/หรือ บุคคลที่ Thai Taffeta มอบหมาย ในฐานะผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการไทยแทฟฟีต้า
การใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า	ตลอดระยะเวลาการเช่า Thai Taffeta ตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นทรัพย์สินของ Thai Taffeta ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการไทยแทฟฟีต้า และเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น ทั้งนี้ ใหรวมถึงชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการไทยแทฟฟีต้า ที่ Thai Taffeta จะได้ในอนาคตด้วย เพื่อดำเนินกิจการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ใช้ และจะไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นใดใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดดังกล่าวข้างต้น กับสินค้าและ/หรือบริการของกองทรัสต์และ/หรือบุคคลอื่นใดเป็นอันขาด
ข้อตกลงในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ตลอดระยะเวลาที่ Thai Taffeta ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ Thai Taffeta ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารคลังสินค้า Thai Taffeta จะดำเนินการเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ

ข้อตกลงในการดำเนินการเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์	ตลอดระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลาที่ Thai Taffeta ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ Thai Taffeta ตกลงจะไม่ชักนำ ชักชวน ชักจูง รวมทั้งดำเนินการอื่นใดต่อผู้เช่าพื้นที่ที่ได้เข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ดังกล่าวเข้าไปเช่าพื้นที่ และ/หรือ รับบริการในทรัพย์สินที่ Thai Taffeta และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ Thai Taffeta มีกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง และ/หรือ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินดังกล่าว แทนทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา	- ตลอดอายุของสัญญานี้ Thai Taffeta จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ กองทรัสต์จะแจ้งการพิจารณาคำขอดังกล่าวให้ Thai Taffeta ทราบโดยไม่ชักช้า และกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการปฏิเสธคำขอของ Thai Taffeta โดยไม่มีเหตุอันควร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้และต้องไม่ผูกพันเกินอายุของสัญญานี้ - ตลอดอายุของสัญญานี้ หากกองทรัสต์โอนสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด กองทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก Thai Taffeta ทั้งนี้ โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้ Thai Taffeta มีหน้าที่เกินกว่าที่ได้รับไว้ในสัญญานี้ อีกทั้ง Thai Taffeta ยินยอมให้กองทรัสต์นำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยกองทรัสต์จะแจ้งให้ Thai Taffeta ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้ Thai Taffeta มีหน้าที่เกินกว่าที่ได้รับไว้ในสัญญานี้
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	- หาก Thai Taffeta จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการไทยเทพพิต้า และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (รวมกันหรือแยกกันเรียกว่า “สัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง”) หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง และ Thai Taffeta ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ Thai Taffeta ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์หรือวันที่ Thai Taffeta ทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ ของกองทรัสต์เป็นผลมาจากความประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของ Thai Taffeta ตามที่กำหนดในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง - หากกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้องหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจาก Thai Taffeta หรือวันที่กองทรัสต์ทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ

	ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ เว้นแต่เกิดจากการที่ Thai Taffeta ในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	■ ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดย Thai Taffeta ตามที่ระบุไว้ภายใต้หัวข้อ <u>“เหตุผิดนัดผิดสัญญา”</u> และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้น ๆ ของกองทรัสต์ดังกล่าว มิได้เป็นผลมาจากความประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของ Thai Taffeta ตามที่กำหนดในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ Thai Taffeta ปฏิบัติตามสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง หรือ เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่ Thai Taffeta ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และในการดำเนินการข้างต้นของกองทรัสต์นั้น ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการไทยแทฟฟีต้า ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน ■ ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ภายใต้หัวข้อ <u>“เหตุผิดนัดผิดสัญญา”</u> และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ Thai Taffeta ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง Thai Taffeta มีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้อง อันเป็นผลให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่า Thai Taffeta มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และในการดำเนินการข้างต้นของ Thai Taffeta นั้น ไม่ตัดสิทธิของ Thai Taffeta ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ Thai Taffeta ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการไทยแทฟฟีต้า ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว Thai Taffeta มีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน
การมีผลใช้บังคับของสัญญา และการสิ้นสุดของสัญญา	■ สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และให้มีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้หรือวันแต่จะมีการเลิกสัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ■ เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของ Thai Taffeta กองทรัสต์ และทรัสต์ หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีเช่นนั้น ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลง

	ร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
--	--

3.8 การกู้ยืมเงิน

3.8.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์อาจใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (“ผู้ให้กู้”) ซึ่งข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ได้รับประกอบด้วย วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 600 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 600 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หรือ อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยอื่น โดยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1 ต่อปี โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
อายุสัญญาเงินกู้	อายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยไม่เกิน 10 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระ และ/หรือ ครึ่งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน ¹
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสละหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า 4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ

	5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 และ/หรือ ข้อปฏิบัติทางการเงินอื่นๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน

หมายเหตุ:

/1 สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการเปิดเผยข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อหนี้สินสำหรับเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบผ่านทางแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) โดยจะมีการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

3.8.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลงเมื่อเทียบกับการใช้เงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เติมมูลค่าการลงทุน ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนเงินทุนในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยสูงสุดที่กองทรัสต์ต้องชำระตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ตามที่เปิดเผยในข้อ 3.8.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินข้างต้น จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ต่อปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันภัย ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน (เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า เป็นต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยอาจเป็นบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันภัย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะทำให้รายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ กับทรัสต์

3.8.3 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนรวม 300 – 600 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ โดยรายละเอียดของความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินได้ถูกระบุในส่วนที่ 2.6 หัวข้อ 6.1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการใช้เงินของกองทรัสต์ และจะบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากปัจจัยดังกล่าว โดยคำนึงถึงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องและผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงจะติดตามปัจจัยภายนอกต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสภาพคล่องของกองทรัสต์ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว

3.8.4 ความสัมพันธ์และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องและความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้กู้ยืมเงิน

ไม่มี

เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

ไม่มี

ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญาการกู้ยืมเงิน

ไม่มี

3.9 ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

3.9.1 ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โฉนดเลขที่ 3670 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการทิพย์ 5

เนื่องจากบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 3670 ซึ่งมีนายปิบุณย์ศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มีแนวสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน อาจตั้งอยู่ในเขตเดินสายไฟฟ้า (“ที่ดินในเขตเดินสายไฟฟ้า”) ซึ่งที่ดินในเขตเดินสายไฟฟ้าจะถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ตามพระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2511 (“พ.ร.บ. การไฟฟ้าฝ่ายผลิต”) ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินในเขตเดินสายไฟฟ้าได้อย่างเต็มที่ เพื่อประโยชน์แห่งความปลอดภัยในการส่งพลังงานไฟฟ้า เช่น มีข้อจำกัดในการสร้างโรงเรือนหรือสิ่งอื่น ปลุกต้นไม้หรือพืชผล เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย เป็นต้น

ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 3670 จึงอาจทำให้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนกองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ภายใต้พ.ร.บ. การไฟฟ้าฝ่ายผลิต ตามที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ บริเวณที่ดินในเขตเดินสายไฟฟ้าไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารในโครงการทิพย์ 5 ที่กองทรัสต์จะใช้จัดหาประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาว่าการที่กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่อาจตั้งอยู่ในเขตเดินสายไฟฟ้า ซึ่งมีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามรายละเอียดข้างต้นนั้น มิได้กระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินในโครงการทิพย์ 5

3.9.2 บางส่วนของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมของที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอก

กองทรัสต์ จะลงทุนในทรัพย์สินโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โดยจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง จากบริษัท ทู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ซึ่งประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 55123 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 53 ไร่ 39.0 ตารางวา (“ที่ดินโฉนดเลขที่

55123”) และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ จำนวน 3 หลัง (4 ยูนิต) โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 43,481.0 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ที่ดินโฉนดเลขที่ 55123 ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (บางส่วน) เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 77980 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินโฉนดเลขที่ 77980”) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สยามคอนเทนเนอร์ ทรานสปอร์ต แอนด์ เทอร์มินอล จำกัด โดยไม่มีกำหนดเวลาและไม่มีค่าตอบแทน ตามบันทึกถ้อยคำ (ข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม) ฉบับลงวันที่ 28 เมษายน 2538 (“ข้อตกลงภาระจำยอม”) ทั้งนี้ เนื่องจากที่ดินโฉนดเลขที่ 77980 เป็นที่ดินที่อยู่แปลงด้านในและจำเป็นต้องใช้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อเป็นทางเข้าออกไปสู่ถนนสาธารณะ โดยบริเวณภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 55123 ที่กองทรัสต์ จะเช่าลงทุนนั้น จะไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ที่กองทรัสต์จะใช้จัดหาประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จึงพิจารณาว่าการที่กองทรัสต์ จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินประเภทภาระจำยอมให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 77980 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สยามคอนเทนเนอร์ ทรานสปอร์ต แอนด์ เทอร์มินอล จำกัด ตามรายละเอียดข้างต้นนั้น มิได้กระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และการได้มาซึ่งทรัพย์สินในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ยังคงเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เนื่องด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์ยังคงใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเช่าลงทุนในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ได้ กล่าวคือ กองทรัสต์ยังคงนำทรัพย์สินออกให้เช่าได้ โดยพื้นที่ที่ดินการยทรัพย์ซึ่งตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ที่ปัจจุบันมีผู้เช่าเช่าพื้นที่ดังกล่าวอยู่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ โดยภาระจำยอมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ เท่านั้น และผู้ได้สิทธิในภาระจำยอมดังกล่าวจะใช้ทางเกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ดินได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) แม้ข้อตกลงภาระจำยอม ไม่ปรากฏข้อตกลงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินการยทรัพย์ ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 55123 แล้ว ข้อตกลงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงเป็นไปตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกำหนดให้บริษัท สยามคอนเทนเนอร์ ทรานสปอร์ต แอนด์ เทอร์มินอล จำกัด ในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองในการรักษาซ่อมแซม แต่ถ้ากองทรัสต์ ในฐานะเจ้าของการยทรัพย์ได้รับประโยชน์ด้วยนั้น กองทรัสต์ จะต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่ได้รับ
- 3) ที่ดินการยทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7 ของพื้นที่ทั้งหมดของทรัพย์สินโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ซึ่งมีใช้สาระสำคัญต่อการจัดผลหาประโยชน์จากโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ดังนั้น ค่าใช้จ่ายสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินการยทรัพย์ดังกล่าวจะไม่ใช่อำนาจที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อพิจารณาเหตุผลและข้อเท็จจริงข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าภาระจำยอมเหนือที่ดินการยทรัพย์ดังกล่าว ไม่กระทบการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ อย่างมีนัยสำคัญ โดยกองทรัสต์จะสามารถจัดหาประโยชน์ได้ต่อไป และเงื่อนไขการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ดังกล่าวยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม อันเข้าข้อยกเว้นตามข้อ 12 (2) ของประกาศที่ ทจ.

49/2555 ที่กองทรัสต์ จะลงทุนในที่ดินโฉนดเลขที่ 55123 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินประเภทการกระจายรายได้

3.10 เงื่อนไขในการยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยกเลิกการลงทุนเพื่อเพิ่มทุน

- 1) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับเงินที่กองทรัสต์กันไว้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยให้ยกเลิกการเสนอขายทั้งจำนวน
- 2) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว และทำให้การถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยที่ถืออยู่เดิม (ถ้ามี) ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยให้ยกเลิกการเสนอขายเฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 3) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 4) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาด หลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม
- 5) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือไม่สามารส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้
- 6) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement)

4. การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1. ลักษณะการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ AIMIRT โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ AIMIRT และนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมได้จัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าเพื่อนำไปประกอบธุรกิจเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าเองโดยที่กองทรัสต์จะได้รับรายได้และกระแสเงินสดในรูปแบบรายได้ค่าเช่าและบริการรายเดือน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทรัสต์มีดังนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ / ผู้เช่าหลัก
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม		
กลุ่ม JWD		
- โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น ^{1/}	อาคารคลังห้องเย็น	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค ^{1/2}	อาคารคลังห้องเย็น	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด
- โครงการดาต้าเซฟ ^{1/}	อาคารคลังสินค้า	บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
- โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ^{3/}	อาคารคลังสินค้า/โรงงาน	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
กลุ่ม TIP		
- โครงการทิพย์ 7	อาคารคลังสินค้า	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
- โครงการทิพย์ 8	อาคารคลังสินค้า	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
โครงการสยามเคมี	ถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	อาคารคลังสินค้า	บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	อาคารโรงงาน	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม		
โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	อาคารคลังสินค้า	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	อาคารคลังสินค้า	บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
โครงการไทยแทพฟิต้า	อาคารคลังสินค้า	บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด

หมายเหตุ:

^{1/} กองทรัสต์จัดหาประโยชน์จากโครงการดังกล่าวโดยการให้เช่าตรงกับผู้เช่าหลัก โดยไม่ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

^{2/} รวมการเข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

^{3/} กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง มีดังนี้

- 1) โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม): กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 13 โฉนด เนื้อที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 35 ไร่ 1 งาน 23.5 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่าประมาณ 35,773.7 ตารางเมตร
- 2) โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามโฉนดประมาณ 53 ไร่ 0 งาน 39.0 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 3 หลัง (4 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่าประมาณ 43,481.0 ตารางเมตร
- 3) โครงการไทยแทฟเฟต้า: สิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่ดินแบ่งเช่ารวมประมาณ 42 ไร่ 3 งาน 41.4 ตารางวา และอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่าประมาณ 38,083.0 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม

4.1.1. การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

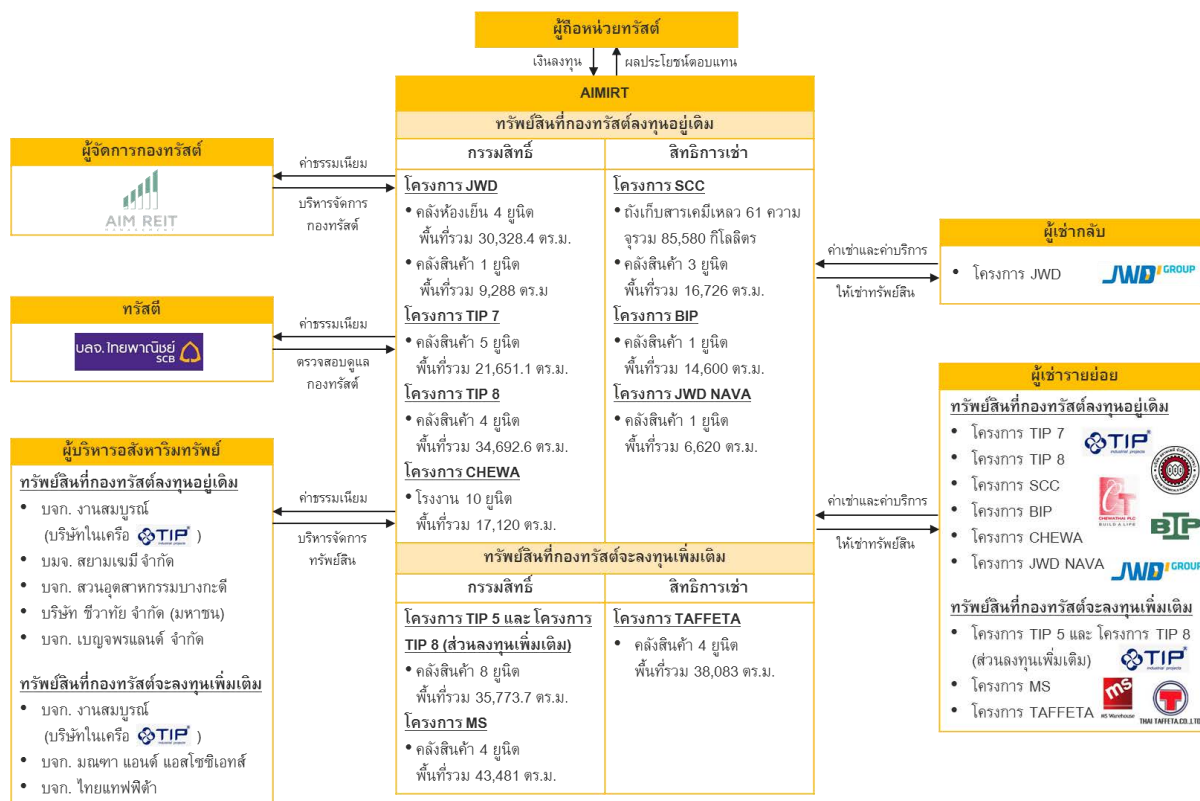
1. ลักษณะของสัญญาเช่าพื้นที่

ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่า รวมทั้งสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) (“สัญญาเช่าพื้นที่”) สำหรับทรัพย์สินในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม), โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และโครงการไทยแทฟเฟต้า อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการไทยแทฟเฟต้า กองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ในอาคารคลังสินค้าบางส่วน โดยการให้เช่ากับ Thai Taffeta (ในฐานะผู้เช่า) โดยที่ Thai Taffeta (ในฐานะผู้เช่าและผู้ให้เช่าช่วง) จะให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงต่อไป โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ (ถ้ามี) เป็นรายเดือนจากการให้เช่าและให้บริการอาคารคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาสตราฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ในลักษณะค่าเช่า และค่าบริการ (ถ้ามี) เป็นรายเดือนจากการให้เช่าและให้บริการอาคารคลังสินค้า โดยเป็นอัตราคงที่ ไม่ได้ผันแปรตามผลประกอบการของผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดยสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีระยะเวลาเช่าที่มีระยะเวลาประมาณ 3 ปี

ทั้งนี้ สำหรับสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดยส่วนใหญ่แล้วจะทำการกับผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีการเช่าพื้นที่ในครั้งละจำนวนมาก โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองนั้น ถือได้ว่าการกระจายตัวของอายุสัญญาเช่า อุตสาหกรรมของผู้เช่า อุตสาหกรรมปลายทาง และสัญชาติของผู้เช่าที่หลากหลาย (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)

2. โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง สามารถสรุปได้ตามแผนภาพดังต่อไปนี้



หมายเหตุ: กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

4.2. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4.2.1. บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด¹

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	333 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	:	0115554010121
โทรศัพท์	:	02-382-5111
ทุนจดทะเบียน	:	1,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	1,000,000 บาท

(2) คุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบริษัทในเครือของ TIP ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2554 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่คือกลุ่มไกรศักดิ์ดาวัฒน์ ปัจจุบัน บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ TIP ซึ่งมีคลังสินค้าและโรงงานตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ และถนนบางนาตราด กม. 19 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 TIP มีคลังสินค้าและโรงงานที่สร้างเสร็จแล้ว และมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าประมาณ 532,000 ตารางเมตรโดย บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด มีทีมงานก่อสร้าง

¹ บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ถือหุ้นโดยกลุ่มครอบครัวไกรศักดิ์ดาวัฒน์ ร้อยละ 100.00 (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)

คลังสินค้าเป็นของตนเอง ก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน การรักษามาตรฐานของคลังสินค้า และเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือ สามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมโรงงานตามที่ลูกค้าต้องการ นอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ TIP เป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ และสาธารณูปโภคต่างๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และบริการทั่วไปตามที่ลูกค้าต้องการ ทำให้ถือเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่การบริการของ TIP ส่งผลให้ TIP สามารถรักษาอัตราค่าเช่าคลังสินค้าให้อยู่ในระดับสูงได้ อีกทั้ง TIP บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด และคณะผู้บริหาร ได้ดำเนินธุรกิจจำหน่ายหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปรวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ มากกว่า 20 ปี ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

(3) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ TIP ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี จากการที่ บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นบริษัทในเครือ TIP โดยที่ TIP เป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง รวมทั้งเป็นผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้าของ TIP ให้ลูกค้าพิจารณา ก่อนอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ รวมถึงการกำหนดราคาค่าเช่าของอาคารคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินคารวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นตามรายละเอียดในส่วนที่ 2.4 ข้อ 4.2.5 กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

(4) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	TIP		กองทรัสต์ ³	
		จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต) ¹	พื้นที่คลังสินค้าให้เช่า (ตร.ม.) ²	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้าให้เช่า (ตร.ม.)
ทิพย์ 1	สมุทรปราการ	42	33,500.00	-	-
ทิพย์ 2	สมุทรปราการ	6	14,103.50	-	-
ทิพย์ 3	สมุทรปราการ	4	9,623.00	-	-
ทิพย์ 4	สมุทรปราการ	14	11,357.25	-	-
ทิพย์ 5	สมุทรปราการ	24	30,591.79	7	27,775.00
ทิพย์ 6	สมุทรปราการ	22	17,535.00	-	-
ทิพย์ 7	สมุทรปราการ	3	24,498.00	5	21,651.10
ทิพย์ 8	สมุทรปราการ	40	88,318.75	5	42,691.30
ทิพย์ 9	สมุทรปราการ	5	44,329.00	-	-
รวม		161	273,856.29	16	92,117.35

หมายเหตุ:

- /1 จำนวนคลั่งสินค้าของ TIP ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
- /2 พื้นที่คลั่งสินค้าของ TIP ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
- /3 จำนวนคลั่งสินค้าและพื้นที่คลั่งสินค้าให้เช่าของกองทรัสต์ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งประกอบไปด้วย โครงการทิพย์ 5 (คลั่งสินค้า 7 ยูนิต ขนาดพื้นที่ให้เช่า 27,775.00 ตร.ม.) และ โครงการทิพย์ 8 (คลั่งสินค้า 1 ยูนิต ขนาดพื้นที่ให้เช่า 7,998.65 ตร.ม.)

ที่มา: TIP

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

4.2.2. บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	4366/1-6 ถนน พระรามที่ 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105555037049
โทรศัพท์	:	02-712-0800
ทุนจดทะเบียน	:	455,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	455,000,000 บาท

(2) คุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2555 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่คือกลุ่มพานิชวงศ์ ปัจจุบันบริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารจัดการแก่อสังหาริมทรัพย์ในเครือซึ่งประกอบไปด้วย กลุ่มธุรกิจค้าส่ง กลุ่มธุรกิจโรงรับจำนำ และกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ 2 Tiger Prop ในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2558 อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด เป็นเจ้าโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ก่อนจะขายให้ 2 Tiger Prop ทำให้ทางกลุ่มบริษัทมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ รวมเป็นเวลามากกว่า 15 ปี

(3) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

(4) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

-ไม่มี-

4.2.3. บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	2 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 22 โซนซี ซอย สุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เหนือ เขตวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105530030113
โทรศัพท์	:	02-260-5186
ทุนจดทะเบียน	:	1,488,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	1,488,000,000 บาท

(2) คุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2530 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่คือกลุ่มชัยวิไล ปัจจุบันบริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด เป็นผู้ผลิตสิ่งทอระดับโลกที่มีการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพผ่านระบบ Lean Manufacturing ซึ่งผลิตภัณฑ์หลักคือผ้าในลอนและผ้าโพลีเอสเตอร์ โดยผลิตภัณฑ์ดังกล่าวใช้สำหรับการผลิตเครื่องนุ่งห่มและอุปกรณ์สำหรับกีฬาและกิจกรรมกลางแจ้ง เช่น เสื้อแจ็คเก็ต กระเป๋า เต็นท์ เสื้อชูชีพ นอกจากนี้ยังสามารถใช้สำหรับการผลิตชุดปลอดเชื้อในอุตสาหกรรมทางการแพทย์ อาหาร และอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งผลิตภัณฑ์ของบริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ส่วนใหญ่ได้ส่งออกไปให้กับแบรนด์ที่มีชื่อเสียงทั่วโลก โดยบริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ได้ริเริ่มโครงการคลังสินค้าให้เช่าในปี 2561 และเล็งเห็นถึงความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นในบริเวณดังกล่าว จึงพัฒนาพื้นที่ดินโดยรอบของบริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด เป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อตอบสนองความต้องการข้างต้น

(3) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใดก็ตาม จากการที่ บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด เป็นเจ้าของที่ดินรวมถึงอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้าของ บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาเช่าของอาคารคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินคารวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นตามรายละเอียดในส่วนที่ 2.4 ข้อ 4.2.5 กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

- (4) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ AIMIRT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	Thai Taffeta		กองทรัสต์ ³	
		จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต) ¹	พื้นที่คลังสินค้า ให้เช่า (ตร.ม.) ²	จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า ให้เช่า (ตร.ม.)
ไทยแทฟฟีต้า	ระยอง	4	60,367	4	38,083
		4	60,367	4	38,083

หมายเหตุ:

/1 จำนวนคลังสินค้าของ Thai Taffeta ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

/2 พื้นที่คลังสินค้าของ Thai Taffeta ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

/3 จำนวนคลังสินค้า และพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าของกองทรัสต์ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ที่มา: Thai Taffeta

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

4.2.4. คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน มีรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยมีอัตราดังนี้
 1. อัตรา 0.50 (ครึ่ง) เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี
 2. อัตรา 1 (หนึ่ง) เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน จะเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพิ่มเติมจากกองทรัสต์

4.2.5. กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ กองทรัสต์ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องให้ตลอดระยะเวลาที่ บริษัท งานสมบุญ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ TIP บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด และ บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ บริษัท งานสมบุญ จำกัด บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด และ บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ตกลงว่า กรณีที่มีผู้สนใจเช่าอาคาร บริษัท งานสมบุญ จำกัด บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด และ บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะนำเสนอทรัพย์สินที่วางทั้งหมดต่อลูกค้า โดยพิจารณาตามความต้องการและประโยชน์ในการดำเนินงานของลูกค้าเป็นหลัก และจะดำเนินการให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจในการเลือกเช่าอาคารคลังสินค้าด้วยตนเอง โดยในการนำเสนอต่อลูกค้าแต่ละครั้งนั้น บริษัท งานสมบุญ จำกัด บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด และ บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด จะไม่ทำการชี้แนะหรือแบ่งแยกว่าทรัพย์สินให้เช่าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินอื่นๆ ที่อยู่ภายใต้การบริหารของ บริษัท งานสมบุญ จำกัด บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด และ บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด รวมทั้งจะดำเนินการให้มีการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารคลังสินค้าที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาดทำเล และรูปแบบของคลังสินค้า เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงาน และเพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลที่เพียงพอในการตัดสินใจ

นอกจากนี้ บริษัท งานสมบุญ จำกัด บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด และ บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด หรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

อีกทั้ง เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เจื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

4.3. ประมาณการผลตอบแทนของแทนของกองทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

4.3.1 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ตรวจสอบโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

ประมาณการรายได้ที่คาดว่ากองทรัสต์จะได้รับสำหรับช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและบริการที่ได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง โดยมีรายละเอียดของประมาณการรายได้ ดังนี้

	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม	(หน่วย: ล้านบาท) ทรัพย์สินภายหลัง การลงทุนเพิ่ม
รายได้ค่าเช่าและบริการ	638.70	831.70
รายได้ดอกเบี้ย	0.43	0.63
รวมรายได้	639.14	832.34
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(30.21)	(39.43)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	(12.66)	(15.43)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(1.62)	(1.86)
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	(37.63)	(52.52)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	(56.59)	(70.92)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(1.50)	(1.50)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(15.27)	(18.63)
ต้นทุนทางการเงิน	(88.00)	(100.65)
รวมค่าใช้จ่าย	(243.49)	(300.94)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	395.64	531.40

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินภายหลัง การลงทุนเพิ่ม
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ		
ประมาณการกำไรจากการลงทุนสุทธิ	395.64	531.40
<u>บวกกลับ:</u> ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	6.57	7.74
<u>หักออก:</u> ส่วนต่างระหว่างรายได้จากค่าเช่าและบริการที่รับรู้ตามวิธีเส้นตรงกับ รายได้ค่าเช่าและบริการที่ได้รับจริงตามสัญญา	(3.86)	(3.86)
<u>หักออก:</u> เงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์	(6.31)	(8.06)
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่สามารถพิจารณาจ่ายให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์	392.04	527.22
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	96.00%	100.00%
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	376.36	527.22
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย		
ประมาณการจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้ว ณ วันสิ้นงวดประมาณการ (ล้านหน่วย) ¹	426.25	580.65
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท)	0.8830	0.9080

หมายเหตุ:

/1 จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณจากราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,280 ล้านบาทและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ราคาและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขาย และราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณไว้ได้

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ข้างต้น ได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565” ที่บริษัท พิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติ และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง เนื่องจากสมมติฐานและประมาณการไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีตและเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward Looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการ และอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมากซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งอาจทำให้เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมาณการ รวมตลอดจนไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าว

จะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาสมมติฐานการประมาณการ และระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน “งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565” และส่วนที่ 2.6 ข้อ 6.1.1 สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์)

รายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ของเอกสารฉบับนี้ โดยอัตราผลตอบแทนดังกล่าว คำนวณจากมูลค่าคาดการณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการ ที่มูลค่า 2,280.00 ล้านบาท² โดยการใช้การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 350.00 ล้านบาท³ และสมมติฐานการออกเสนอขายหน่วยที่ 12.50 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 และไม่อาจรับรองผลได้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565”)

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีข้อสมมติฐานที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายได้

รายได้อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ปัจจุบัน รวมถึงสมมติฐานการเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน เป็นต้น โดยรายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรง

² มูลค่าคาดการณ์ดังกล่าว น้อยกว่ามูลค่าลงทุนสูงสุดที่ขอไว้ตามมติประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 2,350.00 ล้านบาท (รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ในกรณีที่กองทรัสต์ สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ครบทั้ง 3 โครงการ มูลค่าลงทุนสูงสุดที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการจะเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เกินร้อยละ 10 และมูลค่าลงทุนสูงสุดในแต่ละโครงการจะเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของโครงการนั้น ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เกินร้อยละ 15 โดยกองทรัสต์จะระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ไม่เกิน 235.00 ล้านหน่วย

³ มูลค่าการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าว น้อยกว่าวงเงินระยะยาวสูงสุดจำนวนรวมไม่เกิน 600.00 ล้านบาทเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ตามมติประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

ตลอดอายุสัญญา และดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง ข้อสมมติฐานที่ใช้คำนวณรายได้มีรายละเอียดดังนี้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ก. ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

- ประเมินการรายได้ค่าเช่าและบริการจากการให้เช่าอาคารคลังสินค้าของโครงการ TIP7 และ TIP8 โดยใช้สมมติฐานอ้างอิงอัตราค่าเช่าและบริการจากสัญญาเช่าปัจจุบัน สำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาสิ้นสุดก่อน หรือภายในช่วงระยะเวลาการประมาณการสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) กำหนดสมมติฐานให้มีการต่ออายุสัญญาด้วยอัตราค่าเช่าและบริการในเดือนสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญา
- ประเมินการรายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าอาคารคลังสินค้า และ/หรืออาคารคลังห้องเย็น ของโครงการ PCS JPAC DTS JPAC2 BIP และ JWD NAVA โดยใช้สมมติฐานอ้างอิงอัตราค่าเช่าและบริการจากสัญญาเช่าปัจจุบัน โดยสัญญาเช่าทั้งหมดมีอายุสัญญาครอบคลุมช่วงเวลาประมาณการ
- ประเมินการรายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าอาคารคลังสินค้า และถึงเก็บสารเคมีเหลวของโครงการ SCC และอาคารโรงงานของโครงการ CHEWA โดยใช้สมมติฐานอ้างอิงอัตราค่าเช่าและบริการจากสัญญาเช่าปัจจุบัน และสัญญาตกลงกระทำการชดเชยส่วนต่างรายได้ค่าเช่าและบริการ (สำหรับสัญญาเช่าที่สิ้นสุดอายุสัญญาในช่วงเวลาประมาณการ)

ข. ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- ประเมินการรายได้ค่าเช่าและบริการจากการให้เช่าอาคารคลังสินค้าของโครงการ TAFETA และโครงการ TIP5 และโครงการ TIP8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โดยใช้สมมติฐานอ้างอิงอัตราค่าเช่าและบริการจากสัญญาเช่าปัจจุบัน ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาสิ้นสุดก่อน หรือภายในช่วงเวลาประมาณการ ได้กำหนดสมมติฐานให้มีการต่ออายุสัญญาด้วยอัตราค่าเช่าและบริการคงเดิมในเดือนสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญา
- ประเมินการรายได้ค่าเช่าและบริการจากการให้เช่าอาคารคลังสินค้าของโครงการ MS โดยใช้สมมติฐานอ้างอิงอัตราค่าเช่าและบริการจากสัญญาเช่าปัจจุบัน โดยสัญญาเช่าทั้งหมดมีอายุสัญญาครอบคลุมช่วงเวลาประมาณการ

ดอกเบี้ยรับ

- ดอกเบี้ยรับที่จะได้รับจากการที่กองทรัสต์นำเงินสดส่วนเกินไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 ต่อปี

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย
ค่าธรรมเนียมในการให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีสมมติฐาน
ดังต่อไปนี้

- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา
 - (1) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับอาคารคลังสินค้าของโครงการ TIP7 TIP8 JWD NAVA TAFFETA และ MS และอาคารโรงงานของโครงการ CHEWA ประมาณการที่อัตราร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ในส่วนของอาคารคลังสินค้าโครงการ DTS ประมาณการที่อัตรา ร้อยละ 0.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
 - (2) กองทรัสต์ไม่ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในช่วงเวลาประมาณการ สำหรับอาคารห้องเย็นโครงการ PCS JPAC และ JPAC2 อาคารคลังสินค้าและถังเก็บสารเคมีเหลวในโครงการ SCC และอาคารคลังสินค้าโครงการ BIP TIP5 และ TIP8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) เนื่องจากผู้เช่าหรือเจ้าของเดิมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมและบำรุงรักษา
 - (3) นอกจากประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาข้างต้น กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับโครงการ JPAC PCS JPAC2 และ SCC อ้างอิงตามแนบท้ายสัญญาเช่าของแต่ละโครงการ ทั้งนี้ สำหรับโครงการอื่นๆ ประมาณการสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อัตราไม่เกินร้อยละ 2.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
- ค่าเบี้ยประกันภัย ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันภัยการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าเบี้ยประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมด ยกเว้นโครงการ CHEWA ที่ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance)
- ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ของทุกโครงการ ประมาณการที่อัตราไม่เกิน 3.50 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยใช้สมมติฐานอัตราค่าเช่าที่ร้อยละ 3.50 ต่อปี ยกเว้นโครงการ SCC ที่อ้างอิงค่าธรรมเนียมการจัดการสำหรับการดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของเดิมและใช้สมมติฐานอัตราค่าเช่าที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี ทั้งนี้ สำหรับโครงการ CHEWA และโครงการ JWD NAVA ผู้เช่าหรือเจ้าของเดิมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหรือตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่า 30 ปี (แล้วแต่กรณี)
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ TIP7 TIP8 JWD NAVA TAFFETA TIP5 TIP8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) และ MS ประมาณการที่อัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้สมมติฐานอัตราค่าเช่าที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี ทั้งนี้ โครงการ PCS JPAC DTS JPAC2 BIP SCC และ CHEWA ผู้เช่าหรือเจ้าของเดิมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหรือตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่า 30 ปี (แล้วแต่กรณี)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณการที่อัตราร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บตามทีละรอบในสัญญา โดยประมาณการค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value “TAV”)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์รายปีจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์รายปีจะเรียกเก็บในอัตราร้อยละต่อปีของมูลค่าทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ ตามอัตราที่นายทะเบียนของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน ประกอบด้วย
 - (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) อัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) อัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - (3) ค่านายหน้าในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่างอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่า
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รายปี ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรายปี ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทั่วไป ใช้สมมติฐานประมาณการเท่ากับ 6.00 ล้านบาทต่อปี สำหรับกรณีทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และ 7.00 ล้านบาทต่อปี สำหรับกรณีทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม

ต้นทุนทางการเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,282 ล้านบาท (รวมเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ JWD NAVA ที่ได้เบิกใช้ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว) จากสถาบันการเงิน 2 แห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่า MLR (Minimum Loan Rate) ลดร้อยละ 1.00 ต่อปี

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีแผนที่จะปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินเดิม (Refinance) สำหรับเงินกู้ยืมเพื่อใช้สำหรับลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมบางส่วน วงเงินกู้ยืมประมาณ 1,280 ล้านบาท ซึ่งจะปรับอัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยคงที่เฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราร้อยละ 4.50 ต่อปี ทั้งนี้ มีสมมติฐานว่ามีเงินต้นถึงกำหนดชำระในช่วงเวลาประมาณการเป็นวงเงินประมาณ 7.0 ล้านบาท

กองทรัสต์มีแผนที่จะกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินหรือธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนประมาณ 300 – 600 ล้านบาท⁴ โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่า MLR ลบร้อยละ 1.00 ต่อปี ทั้งนี้ มีสมมติฐานว่ามีเงินต้นถึงกำหนดชำระในช่วงเวลาประมาณการเป็นวงเงินประมาณ 3.0 ล้านบาท

4.3.2 ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อ้างอิงข้อมูลจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (“รายงานประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์”) ข้างต้น ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เท่ากับ 0.9080 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ ดังนี้

	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย) ¹		ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่ม ² (ร้อยละ)
	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม	
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.8830	0.9080	7.26
ประมาณการเงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.8830	0.9080	7.26

หมายเหตุ:

/1 อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งได้จัดทำโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด โดยคำนวณจากราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,280 ล้านบาท ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมจำนวน 350.00 ล้านบาท

/2 อัตราผลตอบแทนดังกล่าวเป็นเพียงการแสดงประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยคำนวณจากประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 1 กรกฎาคม 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และสมมติฐานราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และไม่อาจรับรองผลได้ ทั้งนี้ ราคาเสนอขายต่อหน่วยสุดท้าย อาจต่ำกว่าหรือเท่ากับราคาสมมติฐานข้างต้น

หากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเป็นการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่สองเพียงอย่างเดียว และไม่มีการกู้ยืมเงิน และใช้สมมติฐานอื่นๆ เดียวกันกับที่ใช้จัดทำรายงานประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้

⁴ เป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมไม่เกิน 600.00 ล้านบาท

ถือหน่วยทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการจะมีรายละเอียดดังนี้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ข้อ 4.3.3 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วยสำหรับ ช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565)

	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม	ภายหลังการ ลงทุนเพิ่มเติม กรณีที่มีการ กู้ยืมเงิน 600 ล้านบาท	ภายหลังการ ลงทุนเพิ่มเติม กรณีที่มีการ กู้ยืมเงิน 350 ล้านบาท	ภายหลังการ ลงทุนเพิ่มเติม กรณีที่ไม่ มีการกู้ยืมเงิน
กรณี 1: ราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการที่ 2,280 ล้านบาท¹				
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)	0.8830	0.9237	0.9080	0.8877
กรณี 2: ราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการที่ 2,350 ล้านบาท¹				
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)	0.8830	0.9138	0.8986	n.a. ^{1/2}

หมายเหตุ:

^{1/1} อ้างอิงราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

^{1/2} ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม น้อยกว่าประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ หากคำนวณประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการลงทุนสุทธิ โดยคิดจากสมมติฐานว่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นสิทธิการเช่าจะมีการจ่ายคืนเงินต้นแบบวิธีเส้นตรง (Straight-line Method) ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มสุทธิจะเท่ากับ 0.7418 บาทต่อหน่วย ซึ่งวิธีคำนวณดังกล่าวเป็นวิธีการคิดอัตราเงินที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิแบบเปรียบเทียบเท่านั้น โดยการจ่ายผลตอบแทนที่เป็นเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเงินลงทุนที่จะเกิดขึ้นจริงจะขึ้นอยู่กับความเพียงพอของกำไรสะสมเมื่อเทียบกับเงินสดที่กองทรัสต์มีเหลือพอจ่ายเป็นประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมเพียงพอ เงินสดดังกล่าวจะถูกจ่ายออกมาในรูปแบบของการจ่ายเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์มีกำไรสะสมไม่เพียงพอ (ซึ่งอาจเกิดได้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินทรัพย์สินจนทำให้กำไรสะสมน้อยกว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงาน) การจ่ายเงินสดดังกล่าว จะอยู่ในรูปแบบเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ¹ (บาทต่อหน่วย)	0.9080
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ ^{1/2} (บาทต่อหน่วย)	0.7418

หมายเหตุ:

/1 อ้างอิงราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

/2 ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มสุทธิ คิดจากสมมติฐานว่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นสิทธิการเช่าจะมีการจ่ายคืนเงินต้นแบบวิธีเส้นตรง (Straight-line Method) โดยใช้ราคาประเมินล่าสุดของทรัพย์สินเดิม และราคาที่คาดว่าจะเข้าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อัตราส่วนทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งได้จัดทำโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด โดยคำนวณจากราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,280 ล้านบาท ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมจำนวน 350.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นวิธีการคิดประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ แบบเปรียบเทียบเท่านั้น โดยการจ่ายผลตอบแทนที่เป็นเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเงินลงทุนที่จะเกิดขึ้นจริงจะขึ้นอยู่กับความเพียงพอของกำไรสะสมเมื่อเทียบกับเงินสดที่กองทรัสต์มีเหลือพอจ่ายเป็นประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมเพียงพอ เงินสดดังกล่าวจะถูกจ่ายออกมาในรูปแบบของการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์มีกำไรสะสมไม่เพียงพอ (ซึ่งอาจเกิดได้ในกรณีที่กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินทรัพย์สินจนทำให้กำไรสะสมน้อยกว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงาน) การจ่ายเงินสดดังกล่าว จะอยู่ในรูปแบบเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด

4.3.3 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยต่อหน่วยสำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 3 รายงาน และข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งได้จัดทำขึ้นโดยคำนวณจากสมมติฐานราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,280.00 ล้านบาท ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมจำนวน 350.00 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับมติประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งได้มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 2,350.00 ล้านบาท (รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมไม่เกิน 600.00 ล้านบาท และในกรณีที่กองทรัสต์ สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ครบทั้ง 3 โครงการ มูลค่าลงทุนสูงสุดที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการจะเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เกินร้อยละ 10 และมูลค่าลงทุนสูงสุดในแต่ละโครงการจะเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของโครงการนั้น ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เกินร้อยละ 15 โดยประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วยที่คาดว่าผู้ถือหน่วยจะได้รับภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม (ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ หรือเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วน หรือทั้งหมดของโครงการ) จะไม่น้อยไปกว่าประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วยที่คาดว่าผู้ถือหน่วยจะได้รับในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม การที่มูลค่าลงทุนสูงสุดอาจมิใช่เป็นมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองจะขึ้นกับปัจจัยหลายประการ อาทิเช่น ความต้องการของนักลงทุนทั้งนักลงทุนสถาบัน (ผ่านกระบวนการแสดงความต้องการ หรือ Bookbuilding process) และนักลงทุน

รายย่อย รวมถึงสถานะเศรษฐกิจ ภาวะตลาดทุน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาว่ามูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมและจำนวนเงินกู้ยืมนั้นเป็นปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อวงเงินกู้ยืมระยะยาว รวมถึงค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทรัสต์ ซึ่งมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

นอกเหนือจากนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาว่าความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ซึ่งบางส่วนอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR อาจเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ดังนั้น ทางที่ปรึกษาทางการเงินจึงจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 จากสมมติฐานการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย MLR สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)	ประมาณการเงินลงทุนจากรายการที่ไม่ใช่รายได้และค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด (บาทต่อหน่วย)
Best Case อัตราดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 5.11	0.9114	0.00
Base Case อัตราดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 5.31	0.9080	
Worst Case อัตราดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 5.51	0.9044	

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 จากสมมติฐานราคาทรัพย์สินที่จะลงทุน การเปลี่ยนแปลงของราคาหน่วยที่จะออกและเสนอขาย และมูลค่าเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์จะใช้ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท) สำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่า 2,280 ล้านบาท

		เงินกู้ยืมที่ใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)							
		-	100.00	200.00	300.00	350.00	400.00	500.00	600.00
ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	11.00	0.8526	0.8591	0.8657	0.8725	0.8760	0.8796	0.8868	0.8943
	11.10	0.8552	0.8615	0.8681	0.8749	0.8783	0.8819	0.8890	0.8964
	11.20	0.8577	0.8640	0.8705	0.8772	0.8806	0.8841	0.8912	0.8986
	11.30	0.8601	0.8664	0.8729	0.8795	0.8829	0.8863	0.8934	0.9006
	11.40	0.8626	0.8688	0.8752	0.8818	0.8851	0.8885	0.8955	0.9027
	11.50	0.8650	0.8712	0.8775	0.8840	0.8873	0.8907	0.8976	0.9047
	11.60	0.8674	0.8735	0.8798	0.8862	0.8895	0.8929	0.8997	0.9067
	11.70	0.8698	0.8758	0.8820	0.8884	0.8917	0.8950	0.9018	0.9087
	11.80	0.8721	0.8781	0.8842	0.8906	0.8938	0.8971	0.9038	0.9107
	11.90	0.8744	0.8803	0.8864	0.8927	0.8959	0.8991	0.9058	0.9126
	12.00	0.8767	0.8826	0.8886	0.8948	0.8980	0.9012	0.9078	0.9145
	12.10	0.8789	0.8847	0.8907	0.8969	0.9000	0.9032	0.9097	0.9164
	12.20	0.8812	0.8869	0.8928	0.8989	0.9020	0.9052	0.9116	0.9183
	12.30	0.8834	0.8891	0.8949	0.9010	0.9040	0.9072	0.9135	0.9201
	12.40	0.8855	0.8912	0.8970	0.9030	0.9060	0.9091	0.9154	0.9219
	12.50	0.8877	0.8933	0.8991	0.9050	0.9080	0.9110	0.9173	0.9237
	12.60	0.8898	0.8954	0.9011	0.9069	0.9099	0.9129	0.9191	0.9255
	12.70	0.8919	0.8974	0.9031	0.9089	0.9118	0.9148	0.9209	0.9272
	12.80	0.8940	0.8995	0.9050	0.9108	0.9137	0.9167	0.9227	0.9290
	12.90	0.8961	0.9015	0.9070	0.9127	0.9156	0.9185	0.9245	0.9307
	13.00	0.8981	0.9034	0.9089	0.9146	0.9174	0.9203	0.9263	0.9324

หมายเหตุ:

- /1 ส่วนที่แรเงาแสดงถึงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งไม่น้อยไปกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- /2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น โดยช่วงของราคาเสนอขายต่อหน่วยอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่วิเคราะห์ตามตารางข้างต้นได้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ) สำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่า 2,280 ล้านบาท

		เงินกู้ยืมที่ใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)							
		-	100.00	200.00	300.00	350.00	400.00	500.00	600.00
ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	11.00	7.75%	7.81%	7.87%	7.93%	7.96%	8.00%	8.06%	8.13%
	11.10	7.70%	7.76%	7.82%	7.88%	7.91%	7.95%	8.01%	8.08%
	11.20	7.66%	7.71%	7.77%	7.83%	7.86%	7.89%	7.96%	8.02%
	11.30	7.61%	7.67%	7.72%	7.78%	7.81%	7.84%	7.91%	7.97%
	11.40	7.57%	7.62%	7.68%	7.74%	7.76%	7.79%	7.86%	7.92%
	11.50	7.52%	7.58%	7.63%	7.69%	7.72%	7.75%	7.81%	7.87%
	11.60	7.48%	7.53%	7.58%	7.64%	7.67%	7.70%	7.76%	7.82%
	11.70	7.43%	7.49%	7.54%	7.59%	7.62%	7.65%	7.71%	7.77%
	11.80	7.39%	7.44%	7.49%	7.55%	7.57%	7.60%	7.66%	7.72%
	11.90	7.35%	7.40%	7.45%	7.50%	7.53%	7.56%	7.61%	7.67%
	12.00	7.31%	7.36%	7.41%	7.46%	7.48%	7.51%	7.57%	7.62%
	12.10	7.26%	7.31%	7.36%	7.41%	7.44%	7.46%	7.52%	7.57%
	12.20	7.22%	7.27%	7.32%	7.37%	7.39%	7.42%	7.47%	7.53%
	12.30	7.18%	7.23%	7.28%	7.33%	7.35%	7.38%	7.43%	7.48%
	12.40	7.14%	7.19%	7.23%	7.28%	7.31%	7.33%	7.38%	7.43%
	12.50	7.10%	7.15%	7.19%	7.24%	7.26%	7.29%	7.34%	7.39%
	12.60	7.06%	7.11%	7.15%	7.20%	7.22%	7.25%	7.29%	7.35%
	12.70	7.02%	7.07%	7.11%	7.16%	7.18%	7.20%	7.25%	7.30%
	12.80	6.98%	7.03%	7.07%	7.12%	7.14%	7.16%	7.21%	7.26%
	12.90	6.95%	6.99%	7.03%	7.08%	7.10%	7.12%	7.17%	7.21%
	13.00	6.91%	6.95%	6.99%	7.04%	7.06%	7.08%	7.13%	7.17%

หมายเหตุ:

/1 ส่วนที่แนบมาแสดงถึงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งไม่น้อยไปกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยกรณีที่ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

/2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น โดยช่วงของราคาเสนอขายต่อหน่วยอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่วิเคราะห์ตามตารางข้างต้นได้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท) เมื่อเทียบกับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่า 2,280 ล้านบาท

		เงินกู้ยืมที่ใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)							
		-	100.00	200.00	300.00	350.00	400.00	500.00	600.00
ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	11.00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0039	0.0113
	11.10	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0061	0.0135
	11.20	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0012	0.0083	0.0156
	11.30	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0034	0.0104	0.0177
	11.40	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0022	0.0056	0.0126	0.0198
	11.50	N/A	N/A	N/A	0.0011	0.0044	0.0078	0.0147	0.0218
	11.60	N/A	N/A	N/A	0.0033	0.0066	0.0099	0.0167	0.0238
	11.70	N/A	N/A	N/A	0.0054	0.0087	0.0120	0.0188	0.0258
	11.80	N/A	N/A	0.0013	0.0076	0.0108	0.0141	0.0208	0.0277
	11.90	N/A	N/A	0.0035	0.0097	0.0129	0.0162	0.0228	0.0297
	12.00	N/A	N/A	0.0056	0.0118	0.0150	0.0182	0.0248	0.0316
	12.10	N/A	0.0018	0.0078	0.0139	0.0171	0.0203	0.0268	0.0335
	12.20	N/A	0.0040	0.0099	0.0160	0.0191	0.0222	0.0287	0.0353
	12.30	0.0004	0.0061	0.0120	0.0180	0.0211	0.0242	0.0306	0.0372
	12.40	0.0026	0.0082	0.0141	0.0200	0.0231	0.0262	0.0325	0.0390
	12.50	0.0047	0.0103	0.0161	0.0220	0.0250	0.0281	0.0343	0.0408
	12.60	0.0069	0.0124	0.0181	0.0240	0.0270	0.0300	0.0362	0.0425
	12.70	0.0090	0.0145	0.0201	0.0259	0.0289	0.0319	0.0380	0.0443
	12.80	0.0111	0.0165	0.0221	0.0278	0.0308	0.0337	0.0398	0.0460
	12.90	0.0131	0.0185	0.0240	0.0297	0.0326	0.0356	0.0416	0.0477
	13.00	0.0152	0.0205	0.0260	0.0316	0.0345	0.0374	0.0433	0.0494

หมายเหตุ:

/1 ส่วนที่เรเงาแสดงถึงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งไม่น้อยไปกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

/2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น โดยช่วงของราคาเสนอขายต่อหน่วยอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่วิเคราะห์ตามตารางข้างต้นได้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท) สำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่า 2,350 ล้านบาท

		เงินกู้ยืมที่ใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)							
		-	100.00	200.00	300.00	350.00	400.00	500.00	600.00
ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	11.00	0.8435	0.8497	0.8562	0.8628	0.8662	0.8696	0.8766	0.8839
	11.10	0.8460	0.8522	0.8586	0.8652	0.8685	0.8719	0.8789	0.8860
	11.20	0.8486	0.8547	0.8610	0.8675	0.8708	0.8742	0.8811	0.8882
	11.30	0.8511	0.8572	0.8634	0.8698	0.8731	0.8765	0.8833	0.8903
	11.40	0.8535	0.8596	0.8658	0.8721	0.8754	0.8787	0.8855	0.8924
	11.50	0.8560	0.8620	0.8681	0.8744	0.8776	0.8809	0.8876	0.8945
	11.60	0.8584	0.8643	0.8704	0.8767	0.8798	0.8831	0.8897	0.8965
	11.70	0.8608	0.8666	0.8727	0.8789	0.8820	0.8852	0.8918	0.8986
	11.80	0.8631	0.8690	0.8749	0.8811	0.8842	0.8874	0.8939	0.9006
	11.90	0.8655	0.8712	0.8771	0.8832	0.8863	0.8895	0.8959	0.9025
	12.00	0.8678	0.8735	0.8793	0.8854	0.8884	0.8915	0.8979	0.9045
	12.10	0.8701	0.8757	0.8815	0.8875	0.8905	0.8936	0.8999	0.9064
	12.20	0.8723	0.8779	0.8837	0.8896	0.8926	0.8956	0.9019	0.9083
	12.30	0.8745	0.8801	0.8858	0.8916	0.8946	0.8976	0.9038	0.9102
	12.40	0.8767	0.8822	0.8879	0.8937	0.8966	0.8996	0.9057	0.9120
	12.50	0.8789	0.8844	0.8899	0.8957	0.8986	0.9016	0.9076	0.9138
	12.60	0.8811	0.8865	0.8920	0.8977	0.9006	0.9035	0.9095	0.9157
	12.70	0.8832	0.8885	0.8940	0.8996	0.9025	0.9054	0.9113	0.9174
	12.80	0.8853	0.8906	0.8960	0.9016	0.9044	0.9073	0.9132	0.9192
	12.90	0.8874	0.8926	0.8980	0.9035	0.9063	0.9092	0.9150	0.9209
	13.00	0.8895	0.8946	0.8999	0.9054	0.9082	0.9110	0.9168	0.9227

หมายเหตุ:

- /1 ส่วนที่แรงแสดงถึงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งไม่น้อยไปกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยกรณีที่ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- /2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น โดยช่วงของราคาเสนอขายต่อหน่วยอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่วิเคราะห์ตามตารางข้างต้นได้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ) สำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่า 2,350 ล้านบาท

		เงินกู้ยืมที่ใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)							
		-	100.00	200.00	300.00	350.00	400.00	500.00	600.00
ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	11.00	7.67%	7.72%	7.78%	7.84%	7.87%	7.91%	7.97%	8.04%
	11.10	7.62%	7.68%	7.74%	7.79%	7.82%	7.85%	7.92%	7.98%
	11.20	7.58%	7.63%	7.69%	7.75%	7.78%	7.81%	7.87%	7.93%
	11.30	7.53%	7.59%	7.64%	7.70%	7.73%	7.76%	7.82%	7.88%
	11.40	7.49%	7.54%	7.59%	7.65%	7.68%	7.71%	7.77%	7.83%
	11.50	7.44%	7.50%	7.55%	7.60%	7.63%	7.66%	7.72%	7.78%
	11.60	7.40%	7.45%	7.50%	7.56%	7.58%	7.61%	7.67%	7.73%
	11.70	7.36%	7.41%	7.46%	7.51%	7.54%	7.57%	7.62%	7.68%
	11.80	7.31%	7.36%	7.41%	7.47%	7.49%	7.52%	7.58%	7.63%
	11.90	7.27%	7.32%	7.37%	7.42%	7.45%	7.47%	7.53%	7.58%
	12.00	7.23%	7.28%	7.33%	7.38%	7.40%	7.43%	7.48%	7.54%
	12.10	7.19%	7.24%	7.29%	7.33%	7.36%	7.39%	7.44%	7.49%
	12.20	7.15%	7.20%	7.24%	7.29%	7.32%	7.34%	7.39%	7.45%
	12.30	7.11%	7.16%	7.20%	7.25%	7.27%	7.30%	7.35%	7.40%
	12.40	7.07%	7.11%	7.16%	7.21%	7.23%	7.25%	7.30%	7.35%
	12.50	7.03%	7.08%	7.12%	7.17%	7.19%	7.21%	7.26%	7.31%
	12.60	6.99%	7.04%	7.08%	7.12%	7.15%	7.17%	7.22%	7.27%
	12.70	6.95%	7.00%	7.04%	7.08%	7.11%	7.13%	7.18%	7.22%
	12.80	6.92%	6.96%	7.00%	7.04%	7.07%	7.09%	7.13%	7.18%
	12.90	6.88%	6.92%	6.96%	7.00%	7.03%	7.05%	7.09%	7.14%
	13.00	6.84%	6.88%	6.92%	6.96%	6.99%	7.01%	7.05%	7.10%

หมายเหตุ:

/1 ส่วนที่แนบมาแสดงถึงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งไม่น้อยไปกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยกรณีที่ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

/2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น โดยช่วงของราคาเสนอขายต่อหน่วยอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่วิเคราะห์ตามตารางข้างต้นได้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย เมื่อเทียบกับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่า 2,350 ล้านบาท

		เงินกู้ยืมที่ใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)							
		-	100.00	200.00	300.00	350.00	400.00	500.00	600.00
ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	11.00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0009
	11.10	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0031
	11.20	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0052
	11.30	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0003	0.0074
	11.40	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0025	0.0095
	11.50	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0046	0.0115
	11.60	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0001	0.0068	0.0136
	11.70	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0023	0.0088	0.0156
	11.80	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0012	0.0044	0.0109	0.0176
	11.90	N/A	N/A	N/A	0.0003	0.0034	0.0065	0.0129	0.0196
	12.00	N/A	N/A	N/A	0.0024	0.0055	0.0086	0.0150	0.0215
	12.10	N/A	N/A	N/A	0.0045	0.0076	0.0106	0.0169	0.0234
	12.20	N/A	N/A	0.0007	0.0066	0.0096	0.0127	0.0189	0.0253
	12.30	N/A	N/A	0.0028	0.0087	0.0116	0.0147	0.0209	0.0272
	12.40	N/A	N/A	0.0049	0.0107	0.0137	0.0167	0.0228	0.0291
	12.50	N/A	0.0014	0.0070	0.0127	0.0156	0.0186	0.0247	0.0309
	12.60	N/A	0.0035	0.0090	0.0147	0.0176	0.0205	0.0265	0.0327
	12.70	0.0002	0.0056	0.0111	0.0167	0.0195	0.0225	0.0284	0.0345
	12.80	0.0024	0.0076	0.0131	0.0186	0.0215	0.0243	0.0302	0.0362
	12.90	0.0044	0.0097	0.0150	0.0205	0.0234	0.0262	0.0320	0.0380
	13.00	0.0065	0.0117	0.0170	0.0225	0.0252	0.0281	0.0338	0.0397

หมายเหตุ:

/1 ส่วนที่เราระบุแสดงถึงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งไม่น้อยไปกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

/2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น โดยช่วงของราคาเสนอขายต่อหน่วย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่วิเคราะห์ตามตารางข้างต้นได้

5. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

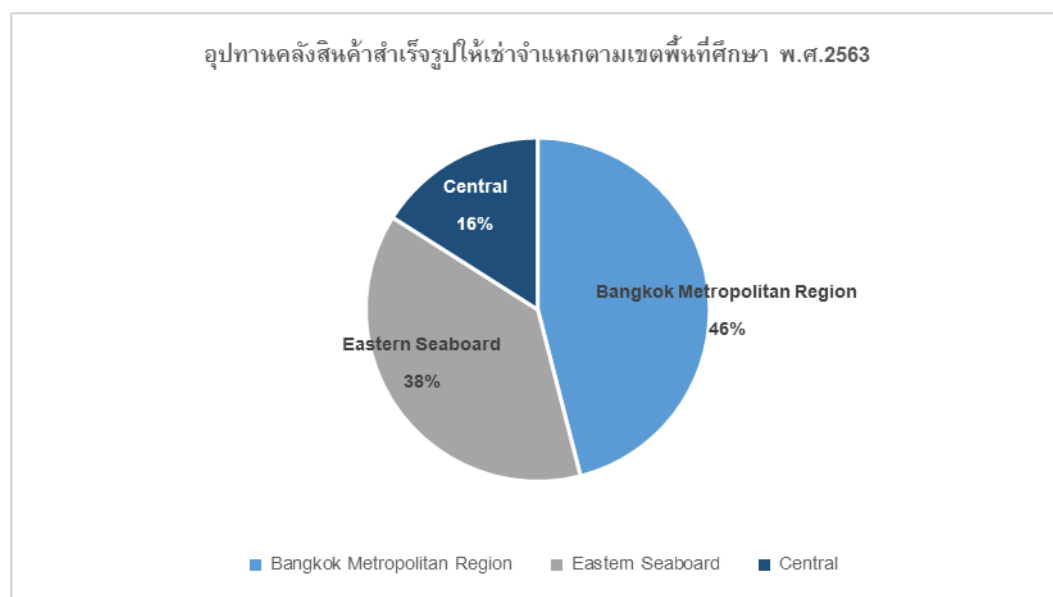
5.1 อุตสาหกรรมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

5.1.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

จากรายงานการศึกษาภาวะตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าโดย บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“Knight Frank”) ธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีการเติบโตค่อนข้างดีในช่วงปี 2561 – 2563 ทั้งความต้องการเช่าและการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ๆ โดยธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต ที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายทั้งภายในประเทศและส่งออกไปยังต่างประเทศ รวมถึงธุรกิจ E-Commerce ซึ่งมีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในการเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค ในขณะที่การพัฒนาคลังสินค้าใหม่ๆ ภายในประเทศส่วนใหญ่เป็นการขยายจากพื้นที่ศักยภาพที่มีอยู่เดิมเป็นหลัก โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบิน รวมทั้งการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ ทั้งนี้ คลังสินค้าใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมระบบจัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้าห้องเย็นควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการสูง โดยรูปแบบการพัฒนาโครงการจะคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

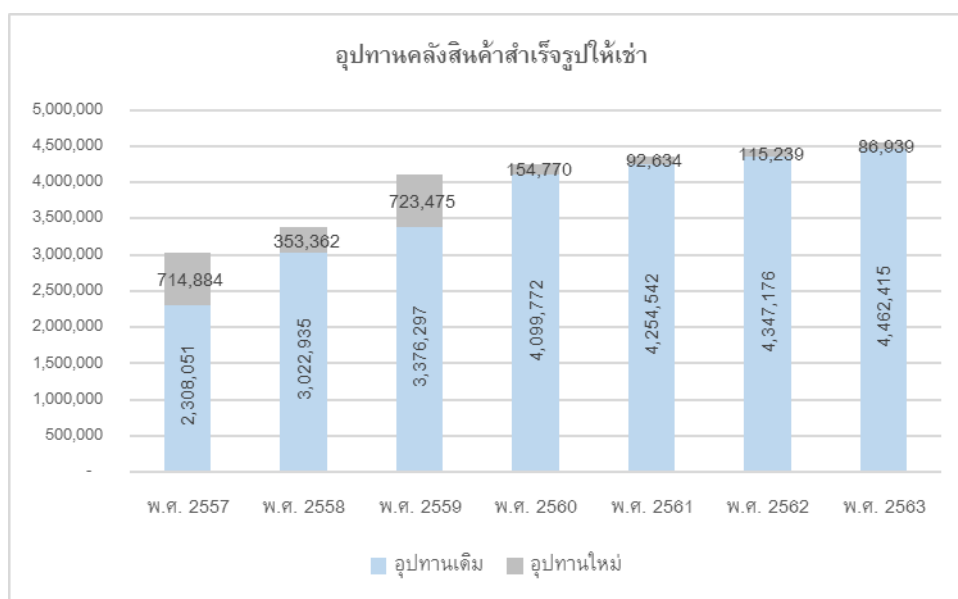
1. อุปทานของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ณ สิ้นปี 2563 อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีทั้งสิ้น 4,549,354 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 86,939 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 1.95 จากปี 2562 ทั้งนี้ อุปทานส่วนใหญ่อยู่ในเขต Bangkok Metropolitan Region ซึ่งประกอบด้วย กรุงเทพฯ จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนนทบุรี เท่ากับร้อยละ 46 ของอุปทานทั้งหมด รองลงมาอยู่ในเขต Eastern Seaboard ซึ่งประกอบด้วย จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง เท่ากับร้อยละ 38 ของอุปทานทั้งหมด และเขต Central ซึ่งประกอบด้วย จังหวัดอยุธยา จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสระบุรี เท่ากับร้อยละ 16 ของอุปทานทั้งหมด



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในแง่การเพิ่มขึ้นของพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ตามแผนภาพด้านล่างจะเห็นว่าจำนวนอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นสูงสุดในปี 2559 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 723,475 ตารางเมตร และปี 2560 เป็นต้นมา มีอุปทานใหม่ที่ลดลงจากปี 2559 ค่อนข้างมาก โดยปี 2560 มีอุปทานใหม่จำนวนทั้งสิ้น 154,770 ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

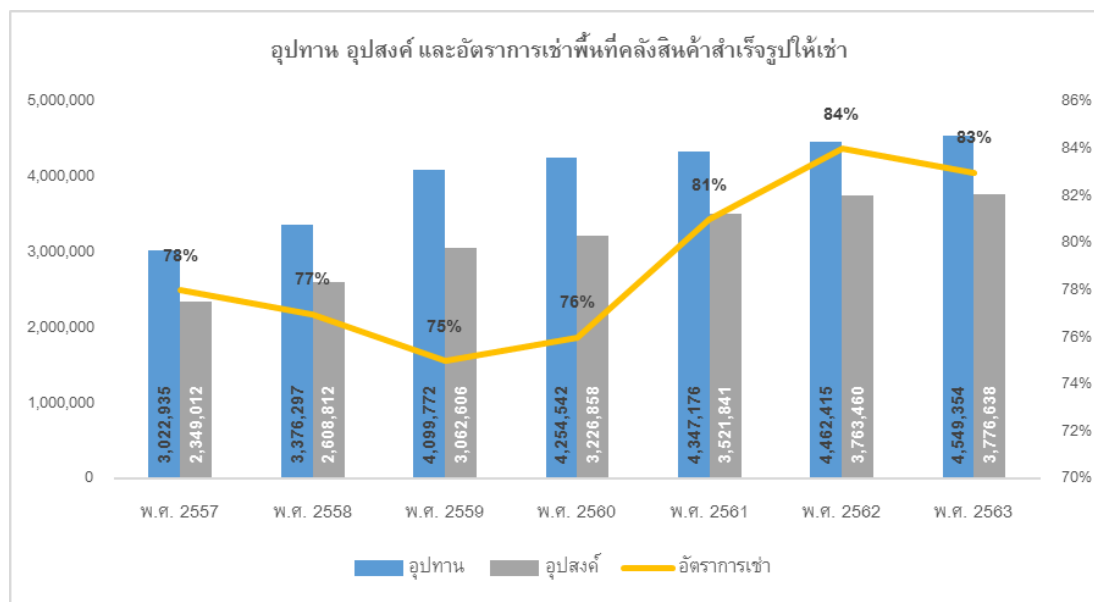
ทั้งนี้ หากจำแนกอุปทานตามผู้พัฒนาโครงการ พบว่าผู้พัฒนาโครงการรายหลักได้แก่ ทีพาร์ค (TPARK) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานเท่ากับร้อยละ 33 ของอุปทานทั้งหมด รองลงมาคือ ดับบลิวเอชเอ (WHA) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานเท่ากับร้อยละ 23 ของอุปทานทั้งหมด และทีพีโฮลดิ้ง (TIP Holding) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานเท่ากับร้อยละ 5 ของอุปทานทั้งหมด เทียบเท่า นามยง เทอร์มินัล (Namyong Terminal) และพูลผล (Poonphol) โดยผู้พัฒนาโครงการที่เหลือจะมีสัดส่วนอุปทานน้อยกว่าร้อยละ 10 ของอุปทานทั้งหมดในอุตสาหกรรมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ผู้ประกอบการ	สัดส่วนอุปทาน/ตลาด
TPARK	33%
WHA	23%
TIP Holding	5%
Namyong Terminal	5%
Poonphol	5%
Rangsit Prosper	3%
Chodthanawat	3%
TFD	3%
Thanamol Group	2%
Sirikomol Holding	2%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

2. อุปสงค์ของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

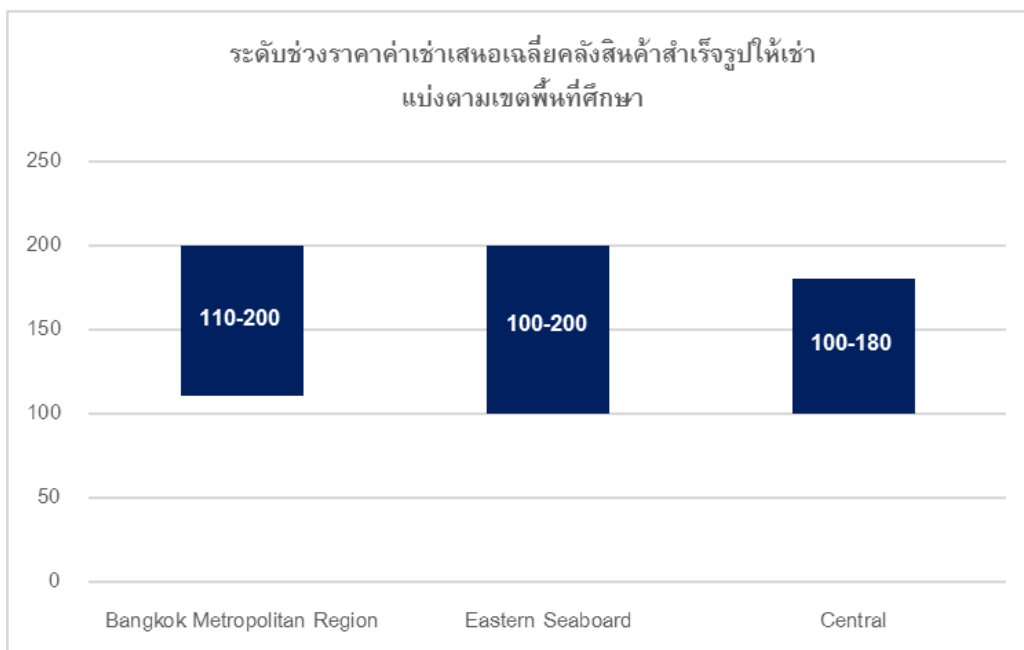
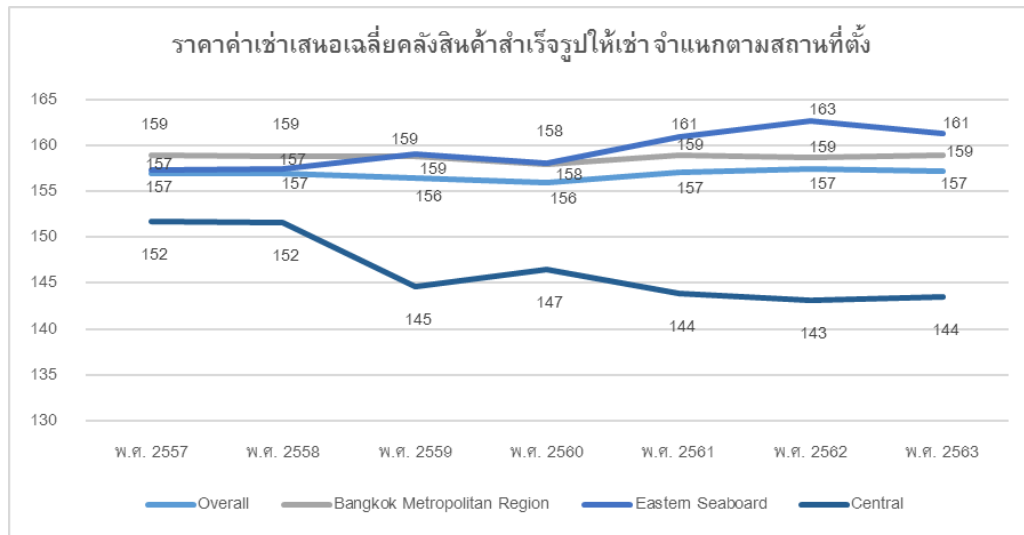
ณ สิ้นปี 2563 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีผู้เช่าแล้วทั้งสิ้น 3,776,638 ตารางเมตร โดยมีอุปสงค์เพิ่มขึ้นประมาณ 13,178 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 0.35 จากปี 2562 ทั้งนี้ คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าเท่ากับร้อยละ 83 ในปี 2563 ซึ่งลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับอัตราการเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าเท่ากับร้อยละ 84 ในปี 2562



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3. ราคาเช่าของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ณ สิ้นปี 2563 ราคาเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าโดยรวมเท่ากับ 157 บาทต่อตารางเมตร โดยเขต Eastern Seaboard ซึ่งประกอบด้วย จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง มีราคาเช่าเฉลี่ยสูงที่สุดเท่ากับ 161 บาทต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าอยู่ในช่วง 100 – 200 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาคือเขต Bangkok Metropolitan Region ซึ่งประกอบด้วย กรุงเทพฯ จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนนทบุรี มีค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 159 บาทต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าอยู่ในช่วง 110 – 200 บาทต่อตารางเมตร และเขต Central ซึ่งประกอบด้วย จังหวัดอยุธยา จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสระบุรี มีค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 144 บาทต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าอยู่ในช่วง 100 – 180 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ ราคาเช่าคลังสินค้าแปรผันตามปัจจัยหลายอย่าง อันได้แก่ ทำเลที่ตั้ง สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4. แนวโน้มอุตสาหกรรมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

แนวโน้มอุตสาหกรรมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2564 มีแนวโน้มทรงตัว แม้ว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จะขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามการลงทุนของภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจ E-Commerce แต่เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลให้ภาคการลงทุนจากต่างประเทศ การนำเข้าและส่งออกชะลอตัวลง ประกอบกับมีการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลให้ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในบางพื้นที่มีภาวะอุปทานส่วนเกิน ซึ่งคาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงค่าเช่าไว้ในอัตราเดิมหรือลดลงเล็กน้อยจนกว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมถึงภาวะเศรษฐกิจโดยรวมจะมีสัญญาณที่ดีขึ้น

5.1.2 อุตสาหกรรมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ

จากรายงานการศึกษาภาวะตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าโดย Knight Frank ระบุว่าบริเวณตะวันออกของ กรุงเทพฯ อันได้แก่ ลาดกระบังและจังหวัดสมุทรปราการ เป็นบริเวณพื้นที่ใหม่ที่เป็นที่นิยมสำหรับตลาด คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า เนื่องจากบริเวณนี้ตั้งอยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ท่าเทียบเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่ง สะดวกสำหรับเป็นที่เก็บสินค้าเพื่อการส่งออกทั้งทางอากาศและทางเรือ นอกจากนี้ บริเวณดังกล่าวยังอยู่ใกล้ กับที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคม อุตสาหกรรมลาดกระบัง เป็นต้น จึงเหมาะที่จะใช้เก็บสินค้าเพื่อการอุปโภคบริโภค และเก็บสินค้าสำหรับ อุตสาหกรรมการผลิตต่างๆ

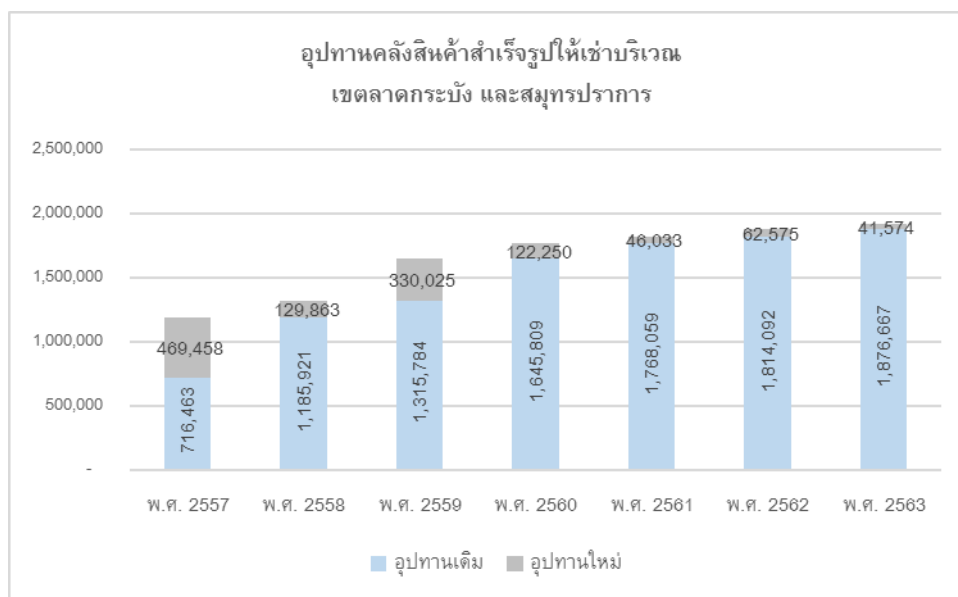
1. อุปทานของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ

ณ สิ้นปี 2563 อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการมีทั้งสิ้น 1,918,241 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 41,574 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 2.22 จากปี 2562 ทั้งนี้ อุปทานส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ เท่ากับร้อยละ 92 ของอุปทานทั้งหมด และเป็นอุปทานในเขตลาดกระบัง เท่ากับร้อยละ 8 ของอุปทานทั้งหมด



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี 2563 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 1,918,241 ตารางเมตร โดยในปี 2557 ได้มีโครงการใหญ่เกิดใหม่ที่จังหวัดสมุทรปราการ เช่น โครงการทีพาร์คบางพลี 1-3 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะโลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร และโครงการทิพย์ 7 เป็นต้น ซึ่งได้ขยายพื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้ เช่าจำนวนทั้งสิ้น 469,458 ตารางเมตร ซึ่งทำให้ตลาดของจังหวัดสมุทรปราการมีขนาดใหญ่มากขึ้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ตาม ณ สิ้นปี 2563 มีอุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 41,574 ตารางเมตร โดยอุปทานใหม่ ทั้งหมดตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ จากโครงการทิพย์ 9



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

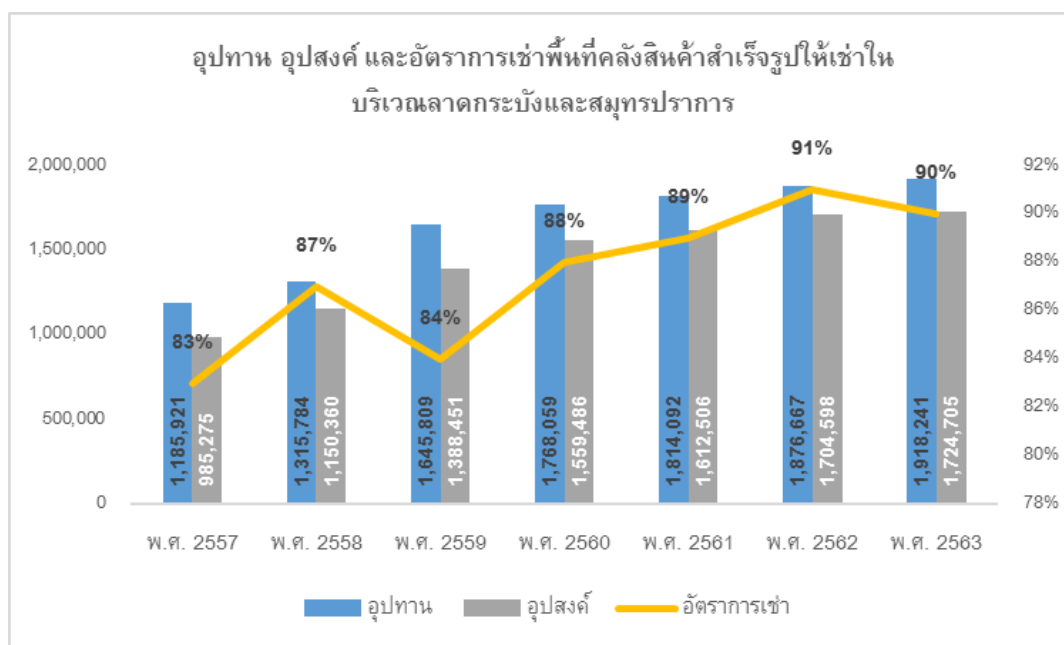
ทั้งนี้ หากจำแนกอุปทานตามผู้พัฒนาโครงการในพื้นที่ดังกล่าว พบว่าผู้พัฒนาโครงการรายหลักได้แก่ ดับบลิว เอชเอ (WHA) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานเท่ากับร้อยละ 36 ของอุปทานทั้งหมด รองลงมาคือ ทีพาร์ค (TPARK) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานเท่ากับร้อยละ 19 ของอุปทานทั้งหมด และทีพีโฮลดิ้ง (TIP Holding) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานเท่ากับร้อยละ 12 ของอุปทานทั้งหมด โดยผู้พัฒนาโครงการที่เหลือจะมีสัดส่วนอุปทานน้อยกว่าร้อยละ 10 ของอุปทานทั้งหมดในพื้นที่ดังกล่าว

ผู้ประกอบการ	สัดส่วนอุปทาน/ตลาด
WHA	36%
TPARK	19%
TIP Holding	12%
Sirikomol Holding	5%
Ch. Suvarnabhumi	4%
Prospect D	4%
Chodthanawat	3%
TFD	3%
BestBond	3%
Thrive Group	2%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

2. อุปสงค์ของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ

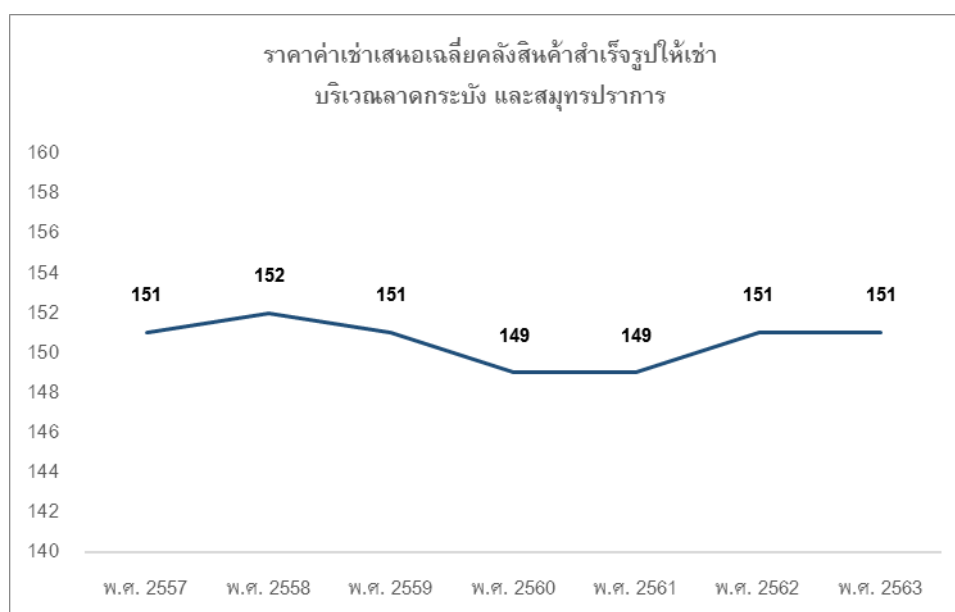
ณ สิ้นปี 2563 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีผู้เช่าแล้วในบริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ เท่ากับ 1,724,705 ตารางเมตร โดยมีอุปสงค์เพิ่มขึ้นประมาณ 20,107 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 1.18 จากปี 2562 ทั้งนี้ คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าเท่ากับ ร้อยละ 90 ในปี 2563 ซึ่งลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับอัตราการเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าเท่ากับร้อยละ 91 ในปี 2562

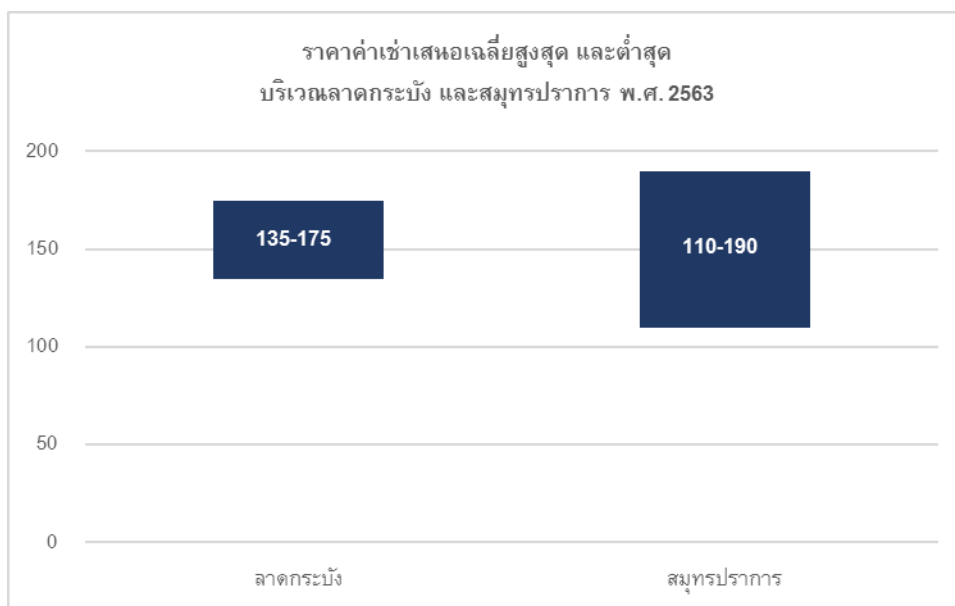


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3. ราคาเช่าของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ

ณ สิ้นปี 2563 ราคาเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าให้เช่าในบริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ เท่ากับ 151 บาทต่อตารางเมตร โดยในบริเวณลาดกระบังมีค่าเช่าอยู่ในช่วง 135 – 175 บาทต่อตารางเมตร และในบริเวณจังหวัดสมุทรปราการมีค่าเช่าอยู่ในช่วง 110 – 190 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ ช่วงราคาเช่าคลังสินค้าที่มีราคาต่ำส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าแบบดั้งเดิม คือ ไม่มีการยกพื้น เช่น คลังสินค้าให้เช่าแบบดั้งเดิมในบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ บริเวณเทพารักษ์ และบริเวณบางนา มีราคาเช่าเท่ากับ 110 – 120 บาทต่อตารางเมตร





ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4. แนวโน้มอุตสาหกรรมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ

แนวโน้มอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าในบริเวณลาดกระบัง มีแนวโน้มที่ดี โดยพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณดังกล่าวถูกเช่าไปเกือบทั้งหมด เนื่องจาก ท่าเรือที่อยู่ใกล้กรุงเทพฯ และตั้งอยู่ใกล้สถานีบรรจุและแยกสินค้า (Inland Container Depot) ในพื้นที่อุทกานมีค่อนข้างจำกัด เนื่องจากที่ดินที่สามารถพัฒนาเป็นคลังสินค้าขนาดใหญ่ได้มีค่อนข้างจำกัด ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ค่าเช่าคลังสินค้าในบริเวณดังกล่าวมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น

แนวโน้มอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดสมุทรปราการ มีแนวโน้มทรงตัว เนื่องจากยังมีอุปทานคงเหลืออยู่พอสมควร และคาดว่าจะยังคงมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอีกเพราะบริเวณดังกล่าวยังมีที่ดินที่สามารถพัฒนาเป็นคลังสินค้าอีกเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตามอุปสงค์ในบริเวณดังกล่าวก็มีอัตราการเพิ่มขึ้นทุกปีเช่นเดียวกัน ซึ่งคาดว่าค่าเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณดังกล่าวจะมีแนวโน้มทรงตัว

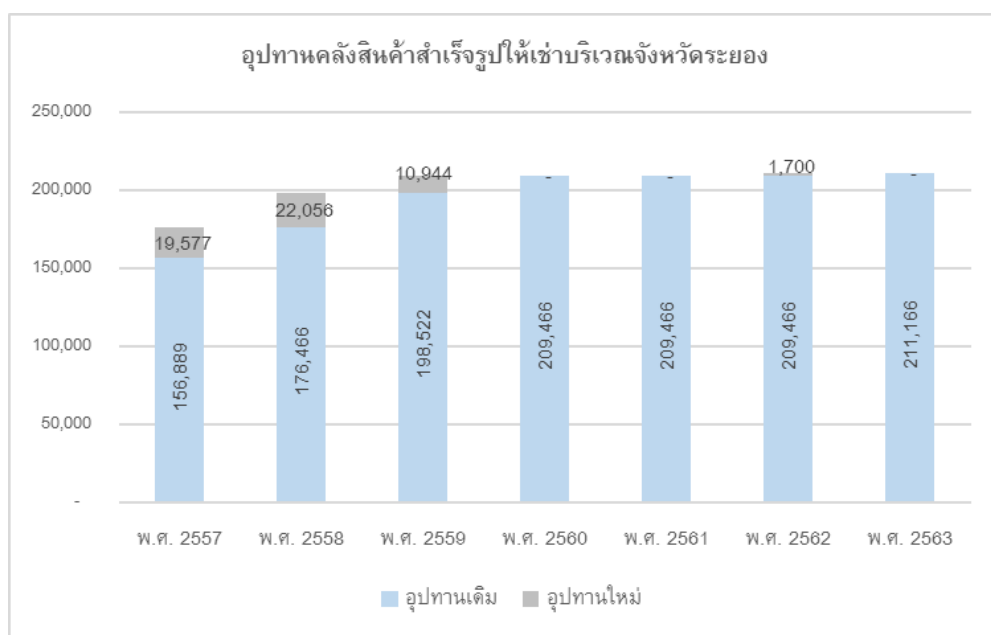
5.1.3 อุตสาหกรรมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในจังหวัดระยอง

จากรายงานการศึกษาสถานะตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าโดย Knight Frank ระบุว่าบริเวณจังหวัดระยองเป็นบริเวณที่มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ระยอง นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เป็นต้น และอยู่ไม่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งเป็นท่าเรือแห่งใหญ่และเป็นท่าเทียบเรือเพื่อขนส่งสินค้าออกนอกประเทศ ดังนั้น ตลาดคลังสินค้าในบริเวณนี้จึงเป็นที่ต้องการอย่างมากในการเก็บสินค้าที่เป็นส่วนประกอบของการผลิต เก็บสินค้าเพื่ออุตสาหกรรม รวมถึงเก็บสินค้าเพื่อนำส่งออกทางเรือ

1. อุปทานของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในจังหวัดระยอง

ณ สิ้นปี 2563 อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในจังหวัดระยองมีทั้งสิ้น 211,166 ตารางเมตร โดยไม่ปรากฏอุปทานใหม่จากปี 2562 อย่างไรก็ตาม คาดว่าจะมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในบริเวณนี้ โดยกระจายไปในพื้นที่ 3 จังหวัด คือ จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง เนื่องจากจังหวัดในข้างต้นตั้งอยู่ในเขตระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงศักยภาพในการเติบโตของปริมาณการขนส่งเสริมการลงทุนจากต่างชาติ พบว่า จังหวัดระยองโดยเฉพาะพื้นที่ที่ตั้งอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด นับเป็นพื้นที่ที่

มีศักยภาพสูง เนื่องจากการพัฒนาโครงการขยายพื้นที่นิคมมาตาพุตเฟส 3 จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้เกิดความต้องการในการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นในระยะถัดไป



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

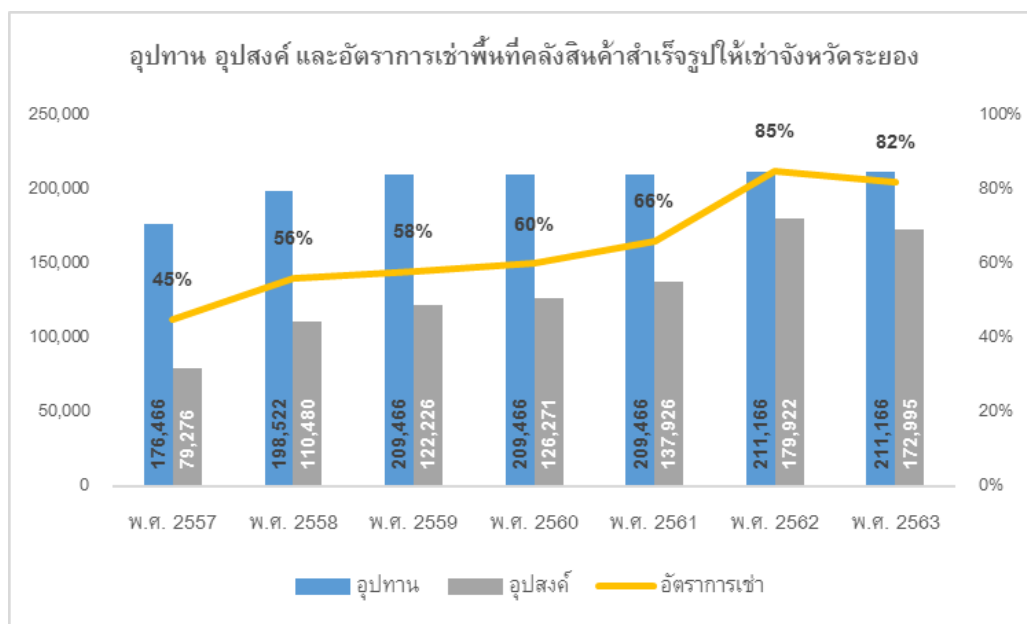
ทั้งนี้ หากจำแนกอุปทานตามผู้พัฒนาโครงการในพื้นที่ดังกล่าว พบว่าผู้พัฒนาโครงการรายหลักได้แก่ ดับบลิว เอชเอ (WHA) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานเท่ากับร้อยละ 58 ของอุปทานทั้งหมด รองลงมาคือ ทีพาร์ค (TPARK) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานเท่ากับร้อยละ 35 ของอุปทานทั้งหมด และโชติธนาวัฒน์ (Chodthanawat) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานเท่ากับร้อยละ 7 ของอุปทานทั้งหมด

ผู้ประกอบการ	สัดส่วนอุปทาน/ตลาด
TPARK	35%
WHA	58%
Chodthanawat	7%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

2. อุปสงค์ของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในจังหวัดระยอง

ณ สิ้นปี 2563 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีผู้เช่าแล้วในจังหวัดระยอง เท่ากับ 172,995 ตารางเมตร โดยมีอุปสงค์ลดลงประมาณ 6,927 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 3.85 จากปี 2562 ทั้งนี้ คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเท่ากับร้อยละ 82 ในปี 2563 ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับอัตราการเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าที่เท่ากับร้อยละ 85 ในปี 2562

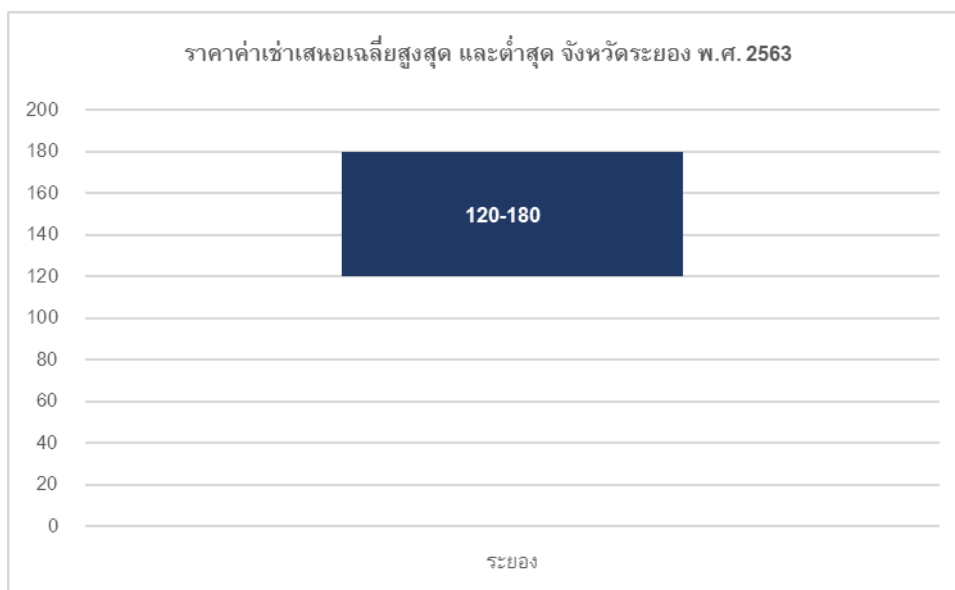


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3. ราคาเช่าของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในจังหวัดระยอง

ณ สิ้นปี 2563 ราคาเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดระยอง เท่ากับ 152 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งคงที่ในระดับราคาดังกล่าวตั้งแต่ปี 2560 โดยมีค่าเช่าอยู่ในช่วง 120 – 180 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ ระดับราคาเช่าเฉลี่ยในจังหวัดระยองอยู่ในระดับราคาเช่าที่ค่อนข้างดี เนื่องมาจากการโยกย้ายฐานการผลิตจากนิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางซึ่งประสบปัญหาน้ำท่วมในปี 2554 มาลงทุนสร้างคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออก แต่ราคาเช่าเฉลี่ยอาจมีการปรับตัวลงจากการแข่งขันของอุปทานในตลาด





ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4. แนวโน้มอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดระยอง

แนวโน้มอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดระยอง ถือเป็นเขตที่มีความน่าสนใจสำหรับการลงทุน เนื่องจากอยู่ในเขตระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งมีแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอีก 4 โครงการ ประกอบด้วย 1) เมืองการบินตะวันออกสนามบินอู่ตะเภา 2) ศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยานอู่ตะเภา 3) ท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 และ 4) ท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 รวมกับโครงการรถไฟความเร็วสูง ซึ่งได้ผ่านกระบวนการประมูลเรียบร้อยแล้ว รวมเป็น 5 โครงการโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งโครงการในข้างต้นจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีการลงทุนจากต่างชาติเพิ่มสูงขึ้น และสนับสนุนให้มีอุปสงค์ของพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตามพบว่าปัจจุบันยังคงมีอุปทานคงเหลืออยู่ในตลาดพอสมควร เนื่องจากผู้ประกอบการได้พัฒนาโครงการเพื่อรองรับการเติบโตจากโครงการ EEC ไว้แล้วบางส่วน ซึ่งส่งผลให้ค่าเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณดังกล่าวมีแนวโน้มทรงตัวหรือลดลงเล็กน้อยตามสภาพการแข่งขันในตลาด

5.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่เข้าลงทุน

1. นโยบายการตลาด

นโยบายการตลาดของโครงการที่เข้าลงทุนมีการมุ่งเน้นที่จะรักษฐานลูกค้าปัจจุบันและขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่มเป้าหมายที่มีคุณภาพ ผ่านการบริการที่มีคุณภาพจากทีมงานที่มีประสบการณ์ ประกอบกับคุณภาพทรัพย์สินของโครงการที่เข้าลงทุนที่ได้มาตรฐาน ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และการกำหนดอัตราค่าเช่าที่สอดคล้องกับสภาวะตลาด ทำให้มีความมั่นใจได้ว่าการรักษฐานผู้เช่าปัจจุบันและการขยายฐานลูกค้ารายใหม่จะสามารถเป็นไปตามเป้าหมาย

2. การแข่งขันของโครงการที่เข้าลงทุน

สำหรับโครงการทิพย์ 5 (TIP 5) และโครงการทิพย์ 8 (TIP 8) (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) ตั้งอยู่บริเวณ ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตรสุวรรณภูมิ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ในบริเวณพื้นที่ใหม่ที่เป็นที่นิยมสำหรับตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า เป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับการกระจายสินค้า การขนส่ง การคมนาคม และการดำเนินธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าที่สำคัญของประเทศ ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20 กิโลเมตร และ

ห่างจากจุดขึ้นลงทางพิเศษบูรพาวิถีประมาณ 5 กิโลเมตร หากพิจารณาจากสัดส่วนของผู้ประกอบการในพื้นที่บริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการพบว่า ทิพย์โฮลดิ้ง (TIP Holding) มีสัดส่วนอุปทานร้อยละ 12 จากอุปทานทั้งหมดในพื้นที่บริเวณลาดกระบังและจังหวัดสมุทรปราการ ทั้งนี้ อัตราการเช่าเฉลี่ยของโครงการคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าของทิพย์โฮลดิ้ง (TIP Holding) อยู่ที่อัตราร้อยละ 92 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยรวมของตลาดในบริเวณเดียวกันที่อยู่ที่อัตราร้อยละ 90 ในขณะที่โครงการที่เข้าลงทุน ได้แก่ โครงการทิพย์ 5 (TIP 5) และ โครงการทิพย์ 8 (TIP 8) (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 100

ตารางแสดงสัดส่วนอุปทานต่อตลาด และอัตราการเช่าแบ่งตามผู้พัฒนาโครงการบริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ ณ ปี พ.ศ. 2563

ผู้ประกอบการ	สัดส่วนอุปทาน/ตลาด	อัตราการเช่า
WHA	36%	93%
TPARK	19%	99%
TIP Holding	12%	92%
Sirikomol Holding	5%	91%
Ch. Suvarnabhumi	4%	96%
Prospect D	4%	76%
Chodthanawat	3%	95%
TFD	3%	72%
Best Bond	3%	88%
Thriven Group	2%	90%
MS	น้อยกว่า 10%	100%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ (MS) ตั้งอยู่ในบริเวณ ถนนเทพารักษ์ กม. 26 จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรี และมอเตอร์เวย์) ทางอากาศ (สนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) โดยเมื่อเทียบอุปทานกับตลาดอุตสาหกรรมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในพื้นที่บริเวณลาดกระบังและจังหวัดสมุทรปราการ จะมีอัตราที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของอุปทานทั้งหมด อย่างไรก็ดี อัตราการเช่าของโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ (MS) นั้นอยู่ที่ร้อยละ 100

ตารางแสดงสัดส่วนอุปทานต่อตลาด และอัตราการเช่าแบ่งตามผู้พัฒนาโครงการจังหวัดระยอง ณ ปี พ.ศ. 2563

ผู้ประกอบการ	สัดส่วนอุปทาน/ตลาด	อัตราการเช่า
TPARK	35%	89%
WHA	58%	76%
Chodthanawat	7%	96%
TAFFETA	น้อยกว่า 10%	100%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับโครงการไทยแทฟฟิต้า (TAFFETA) ตั้งอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เพียงประมาณ 3 กิโลเมตร โดยเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีโรงงานภาคการผลิตในอุตสาหกรรมกลุ่มปิโตรเคมี ไฟฟ้า เหล็ก เคมีภัณฑ์ กลุ่มน้ำมัน ที่สำคัญของประเทศ และเป็นพื้นที่การลงทุนของอุตสาหกรรมต้นน้ำ กลางน้ำ และปลายน้ำ ที่สามารถเชื่อมโยงไปยังอุตสาหกรรมการผลิตมากมาย ทำให้มีความต้องการคลังสินค้าเพื่อเก็บวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูปของผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ไม่ไกลจากโรงงาน โครงการไทยแทฟฟิต้า (TAFFETA) จึงเป็นทำเลที่เหมาะสมสำหรับใช้เป็นคลังสินค้าสำหรับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าว เพราะมีระยะทางที่ใกล้และติดถนนใหญ่ทำให้การขนส่งสินค้าเป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว และมีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 100

6. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT) มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ได้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งบริษัท ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่บริษัท พิจารณาในขณะนี้ว่า ไม่เป็นสาระสำคัญแต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปได้ในอนาคต ความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ข้อความในลักษณะที่เป็น การคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้เช่นการใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่าจะ” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตอัน เป็นความเห็นของบริษัท ในปัจจุบัน และมีได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนั้นผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยบริษัท ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการตรวจสอบสภาพอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบริษัทตรวจสอบสภาพอาคาร

นอกจากนี้ รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการตรวจสอบสภาพอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองที่อาจตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้และอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลประโยชน์ตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้นผู้ที่ประสงค์ซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้เชี่ยวชาญและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

6.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

6.1.1 สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ลงทุนในกองทรัสต์

ประมาณการตามทีละใบในเอกสารแนบ 4 ได้รวมเอาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลประกอบการและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสมมติฐานของกองทรัสต์สำหรับ ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์นั้นเป็นเพียงการคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคตที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เท่านั้น และไม่ได้เป็นการยืนยันถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ ประมาณการทางการเงินดังกล่าวขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบ 4 อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าบริษัท ได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจและความระมัดระวัง แต่ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อสมมติฐานต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวต่างๆ นั้นอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ เช่น ประมาณการดังกล่าวอาจเป็นการคาดการณ์หรือการตั้งสมมติฐานในเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอันเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความไม่แน่นอน

เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้และหน่วยทรัสต์อาจมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ในการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ อาจเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ เมื่อครบกำหนดระยะเวลา ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ กับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 1-6 เดือนก่อนสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ จะครบกำหนด เพื่อให้บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

6.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โครงการไทยเทพพิทักษ์เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและอาคารคลังสินค้า ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อ

มีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในสิทธิการเช่าในโครงการไทยแพฟพิต้าเพิ่มเติม ณ วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการไทยแพฟพิต้า มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของโครงการไทยแพฟพิต้าจะมีมูลค่าเท่ากับศูนย์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้า คิดเป็นประมาณร้อยละ 38.92 (สามสิบแปดจุดเก้าสอง)¹ ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยคำนวณจากมูลค่ายุติธรรมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมและมูลค่าที่คาดว่าจะเข้าลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

6.1.3 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการรวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดและมีค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อนึ่ง บริษัทฯ จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และมอบหมายนโยบายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองดังกล่าวตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (หากมี) ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่าย

¹ อ้างอิงมูลค่ายุติธรรมล่าสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่เดิม และมูลค่าที่คาดว่าจะเข้าลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

6.1.4 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

6.1.5 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

หลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองแล้วเสร็จ บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ได้กล่าวข้างต้น เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองดังกล่าวตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัท กำหนด โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจยังคงมีการบริหารทรัพย์สินของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน และอาคารคลังสินค้าซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันหรือบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน และอาคารคลังสินค้า มาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นโดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่มิได้สนใจเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

6.1.6 รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้

นอกจากนั้น หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 1-6 เดือนก่อนสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ และไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่

6.1.7 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการโดยตรงกับกองทรัสต์ และไม่ชำระค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ ให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีสิทธิต่อยกว่าผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ตามกฎหมายในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ให้เช่า และกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในส่วนของกองทรัสต์ที่ไม่ได้รับค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองเพื่อเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นกองทรัสต์ โดยให้มีผลในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมหรือลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ให้แล้วเสร็จได้ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (แล้วแต่กรณี) ข้างต้น สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินยังกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องจัดส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ ตามสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ ของผู้เช่าพื้นที่นั้น

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์โดยตรง หรือมิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ ตามสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ ของผู้เช่าพื้นที่นั้น และผู้เช่าพื้นที่ได้ชำระค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ ให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโดยตรง และกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ โดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องดำเนินการส่งมอบค่าเช่า และ/หรือค่าบริการตามสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ ซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับจากผู้เช่าพื้นที่นั้น ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึง ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (แล้วแต่กรณี) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีหน้าที่ต้องนำส่งมอบเงินมัดจำหรือเงินประกันตามสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ ของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์อีกด้วย นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาและหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะเช่า และ/หรือรับบริการต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยตรง

ในการนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ จากเดิมบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นกองทรัสต์

6.1.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองเนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6.1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณ 300 – 600² ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ ภายหลังจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว อัตราส่วนการกู้ยืมต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์จะไม่เกินร้อยละ 35 ซึ่งเป็นไปตามประกาศที่ สร. 26/2555)

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือ

² เป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมไม่เกิน 600.00 ล้านบาท

หน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญา กู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับ กองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา กู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้ส่วน หนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่ เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ หรือการรับโอนสิทธิในกรรมสิทธิ์ประกันภัย หรือการรับโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขใน สัญญาเช่า หรือการบังคับหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ใน ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะ นำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และ เอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมานั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพ คล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือ หน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ หรือภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ ผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ ได้ ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) การเสนอขายหุ้นกู้ (เท่าที่กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ทำได้) หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อ พิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่ กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญา กู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระ คืนหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อทรัพย์สินรวมคิดเป็นสัดส่วนประมาณไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมี ความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยง ดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึง แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อ ลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการ ใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหาร จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและ ประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

6.1.10 กองทรัสต์ต้องพึงพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ TIP 5 และ โครงการ TIP 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) และโครงการไทยเทพฟิต้าบางประการ อาทิเช่น ทางสัญจรส่วนกลาง น้ำเพื่ออุตสาหกรรมและบริการระบบบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการ อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ มีข้อกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของที่ดินซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องร่วมมือกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินการยทรัพย์สินในการจดทะเบียนให้ที่ดินการยทรัพย์สินดังกล่าวตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา (แล้วแต่กรณี) เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองโครงการ TIP 5 และ โครงการ TIP 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) และโครงการไทยเทพฟิต้า นอกจากนี้ ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการกำหนดข้อตกลงว่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองได้ใช้หรือมีสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการมาก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นได้ต่อไปตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองดังกล่าว อนึ่ง บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนาโครงการ TIP 5 และ โครงการ TIP 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) และโครงการไทยเทพฟิต้า นั้น จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใดๆ ต่อกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

6.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

6.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) แก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าอาคารคลังสินค้า โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้าดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองในโครงการ TIP 5 และ โครงการ TIP 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ และ โครงการไทยแทฟฟิต้า ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดระยอง เป็นทรัพย์สินที่มีมาตรฐานสูง ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ ซึ่งเมื่อประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

6.2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โครงการไทยแทฟฟิต้า เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าพื้นที่ในการเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ อย่างไรก็ตาม ในการทำสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่นั้น โดยส่วนมากมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับ Thai Taffeta เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โครงการไทยแทฟฟิต้าเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่บางส่วนอาจมีความต้องการเช่าอาคารคลังสินค้าระยะสั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ได้

6.2.3 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองในโครงการ TIP 5 และ โครงการ TIP 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) มีข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้เช่าในการเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าพื้นที่มีสิทธิที่จะไม่ต้องคืนเงินประกันตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ มีข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้เช่าบางรายในการเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาได้ หลังจากระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นไปแล้วเป็นระยะเวลา 2 ปี โดยผู้เช่าพื้นที่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 120 วัน โดยผู้ให้เช่าพื้นที่จะต้องคืนเงินประกันตามสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (“สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา”) ซึ่งทรัพย์สินที่มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.66 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยมีนโยบายในการเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ที่มีความประสงค์จะใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเช่าพื้นที่ต่อไปเพื่อให้กองทรัสต์มีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่ได้ ทั้งนี้ หากภายหลังจากการเจรจาแล้วผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์ที่จะใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา และประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ต่อไป บริษัทฯ จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการเจรจาข้อตกลงในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับใหม่ โดยไม่กำหนดให้ผู้เช่า

พื้นที่ที่มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอีก ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีมาตรฐานสูง ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการดังกล่าว

6.2.4 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองมีสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการบางส่วนที่ใกล้จะครบกำหนดอายุ

ในปัจจุบันสัญญาเช่าและบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองจะครบกำหนดอายุภายในปี 2564 มีจำนวน 5 สัญญา ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 24.82 ของรายได้รวมทุกโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง³ โดยหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงว่าหากไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว ย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีมาตรฐานสูง ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ ซึ่งเมื่อประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำให้มีโอกาสที่กองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวได้

6.2.5 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ

เนื่องจากพื้นที่ตั้งของโครงการ TIP 5 และ โครงการ TIP 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง อาจตั้งอยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งตามพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) วางหลักให้ผู้ที่จะก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ หากในอนาคตไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่อไปได้ ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินอยู่ระหว่างการดำเนินการตรวจสอบว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองในโครงการ TIP 5 และ โครงการ TIP 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) ตั้งอยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศหรือไม่ โดยหากทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะดำเนินการให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตปลูกสร้างในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศให้แล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

³ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

6.2.6 ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซม หรือ การปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ

กองทรัสต์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองอย่างเหมาะสม เพื่อให้อาคารมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลง หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัยซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตลอดการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สินเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โครงการ TIP 5 และ โครงการ TIP 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) จะมีข้อกำหนดให้ TIP มีหน้าที่รับผิดชอบในกรณีที่มิได้ใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม ทรัพย์สิน ตลอดระยะเวลา 2 ปี นับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (ยกเว้นในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่) และกองทรัสต์จะแต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ TIP ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เสียหายเมื่อผู้เช่าพื้นที่ร้องขอ (โปรดพิจารณารายละเอียด ในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.7 สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง)

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และโครงการไทยแพฟฟิต้านั้น กองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในกรณีที่มิได้ใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย (แล้วแต่กรณี) ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันพิจารณาแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีข้อเสนอแนะในการจัดเตรียม งบประมาณ และ/หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงาน ที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (Renovation) ในส่วนที่เป็นการซ่อมแซม/ปรับปรุงตามปกติ และการซ่อมแซม/ปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) รวมถึงการสำรองเงินเพื่อเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) สำหรับการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ทั้งนี้ หาก ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินดังกล่าวมีสภาพด้อยลง ไม่สามารถใช้งานได้โดยมีประสิทธิภาพตามอายุการใช้งานจริง และอาจส่งผลกระทบทางลบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ มีระบบในการกำกับดูแลและควบคุมการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองอย่างสม่ำเสมอ โดยแบ่งเป็นการกำกับดูแลรายเดือน การกำกับดูแลราย

ไตรมาส การกำกับดูแลรายปี การดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน และการติดตามและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะครอบคลุมถึงการตรวจสอบทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต บริษัทฯ จะมีการวางแผนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น และจะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่สามารถปรับปรุงหรือซ่อมแซม หรือทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็วตามการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้อง ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวในการสร้างกำไรได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน หรือ ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง อาจทำให้ต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมในการเปลี่ยนทรัพย์สินดังกล่าว หรือจัดหาทรัพย์สินใหม่มาทดแทน เพื่อให้มีลักษณะการจัดหาประโยชน์ที่สามารถสร้างกำไรได้อย่างเต็มประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

6.2.7 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองอาจมีความซ้ำซ้อนพร้อม หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความซ้ำซ้อนพร้อมซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความซ้ำซ้อนพร้อมซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ และไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่นๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่บริษัทฯ ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง รายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทาน อาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ เนื่องจากความซ้ำซ้อนบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ความซ้ำซ้อนพร้อมหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติม

อันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนั้น คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งบริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากการดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

6.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

6.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ
- (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน

- (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง
- (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ
- (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ
- (22) การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ ตลอดจนมาตรการต่างๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว
- (23) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

6.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงจะมีข้อจำกัด เช่น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นกรู๊มเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

6.3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัท จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

6.3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัท จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของ

กองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

6.3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้เช่ารายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงต่อเนื่อง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎหมายกระทรวงผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ดั้งเดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมือง โดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

6.3.6 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจาก การเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

6.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน

- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

6.3.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้รับประโยชน์ และผู้เอาประกันภัยร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม) เพื่อให้กองทรัสต์ และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ได้รับการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการเข้าทำกรมธรรม์ประกันภัยให้ครอบคลุมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองทั้งหมด โดยประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทรัพย์สินจะมีวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

และเพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัท อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดท่างเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

6.3.9 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัสต์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุดกองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และตลอดระยะเวลาการเช่า รวมทั้งระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป ในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ด้วย

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะยังจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัยและให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้ให้เช่าของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) อาจเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน และ/หรือ เป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรณีการประกันภัย

6.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

6.4.1 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยหรือในนามของบริษัท และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วย ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตาม นอกจากนี้ ข้อมูลที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต อื่นๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความในลักษณะที่เป็น

การคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ในเอกสารฉบับนี้ไม่ได้นำเสนอข้อมูลพื้นฐานทุกข้อที่ใช้ในการจัดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมารวมเอาไว้ทั้งหมด

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ไม่ได้เป็นความเห็น ไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยเกี่ยวกับราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในอนาคต หรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ เมื่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้เป็นการรวบรวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่อาจจะจำเป็นหรือเป็นที่ต้องการเพื่อใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การลงทุนในกองทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ได้อย่างครบถ้วน รวมทั้งข้อมูลและรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้ให้สิทธิหรือเสนอทางแก้ไขแก่ผู้ลงทุนหรือบุคคลอื่นใดและไม่ได้ประสงค์ให้เกิดหรือไม่ควรที่จะนำไปตีความเป็นรูปแบบใดๆ ที่เป็นการประกันฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์หรือเป็นข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นใด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการสอบถามข้อมูลพื้นฐานที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่ามีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายอื่นๆ จะให้ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์ขายสิทธิในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้กำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว หรืออาจจะต่ำกว่ามูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหาได้ ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายสิทธิในทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใดๆ นั้น ยังไม่ได้รับการปรับปรุงข้อมูลนับตั้งแต่วันที่ออกรายงานให้เป็นปัจจุบัน ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องในการเสนอขายรายใดๆ หรือฝ่ายใดก็ตามไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใดๆ ควรจะดำเนินการอย่างไรโดยอิงตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวและข้อมูลในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

6.4.2 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ถูกกำหนดโดยสภาวะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจและสถานะตลาดทุน
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ รวมทั้งที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์ มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน

6.4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนยังขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม สำหรับผลประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจมีความเกี่ยวข้องกับเชื่อมโยงกับผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลประโยชน์ตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

6.4.4 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน

เอกสารฉบับนี้ประกอบด้วยประมาณการกำไรของกองทรัสต์ โดยประมาณการทางการเงินดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งนี้ แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานและประมาณการต่างๆ ซึ่งแม้ว่าบริษัทฯ จะเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้วก็ตาม แต่ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การแข่งขัน อุตสาหกรรม กฎระเบียบ ตลาดทุนและการเงิน

ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตที่แท้จริงของกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยต่างๆ ที่ระบุในส่วนที่ 2.6 ปัจจัยความเสี่ยง ดังนั้น ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุไว้ในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ ไม่อาจรับรองได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ตามที่เราได้

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าวและความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

6.4.5 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

6.4.6 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้อซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

6.4.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

6.4.8 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ บริษัทฯ ต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน หรือเฉพาะส่วน (แล้วแต่กรณี)

- (ก) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

- (ข) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับเงินที่กองทรัสต์กันไว้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (ค) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ บริษัท หรือผู้ลงทุนต่างด้าว และทำให้การถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยที่ถืออยู่เดิม (ถ้ามี) ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยให้ยกเลิกการเสนอขายเฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (ง) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (จ) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
- (ฉ) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการสั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้
- (ช) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้น ตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัท อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน หรือเฉพาะส่วน (แล้วแต่กรณี) และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ผู้ลงทุนโปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.7 หัวข้อ ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

6.4.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วันนับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากตลาดหลักทรัพย์ได้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้จะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้โดยการทำการรายการนอกตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

6.4.10 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

6.4.11 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

7. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

8. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

9. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.1 หน่วยทรัสต์

จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (เงินทุนชำระแล้ว)	4,262,500,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	426,250,000 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	12.1408 บาท
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

9.2 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 2 เมษายน 2564 AIMIRT มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวน หน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
1.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	34,806,700	8.17
2.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,612,000	6.71
3.	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,980,484	6.56
4.	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,750,000	4.16
5.	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	15,500,000	3.64
6.	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	14,759,162	3.46
7.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,439,572	3.39
8.	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟรา สตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	13,753,800	3.23
9.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	8,824,400	2.07
10.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,580,000	1.78
รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก		184,006,118	43.17
ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น		242,243,882	56.83
รวมทั้งหมด		426,250,000	100.00

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

9.3 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัด

9.3.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
 - (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยหากเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี และหากเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยในการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตาม

กฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(5) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (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 ฉบับ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

9.3.2 เงื่อนไข ข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สข. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สข. 29/2555 แล้วแต่กรณี

กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

9.3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราเงินประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
1	22 ธ.ค. 2560 - 31 มี.ค. 2561	0.1926	12 มิ.ย. 2561
2	1 เม.ย. 2561 - 30 มิ.ย. 2561	0.1861	05 ก.ย. 2561
3	1 ก.ค. 2561 - 30 ก.ย. 2561	0.1902	04 ธ.ค. 2561
4	1 ต.ค. 2561 - 31 ธ.ค. 2561	0.1985	22 มี.ค. 2562
5	1 ม.ค. 2562 - 31 มี.ค. 2562	0.1822	04 มิ.ย. 2562
6	1 เม.ย. 2562 - 31 ก.ค. 2562	0.2430	22 ส.ค. 2562
7	1 ส.ค. 2562 - 30 ก.ย. 2562	0.1365	06 ธ.ค. 2562
8	1 ต.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2562	0.2047	25 มี.ค. 2563
9	1 ม.ค. 2563 - 31 มี.ค. 2563	0.2047	10 มิ.ย. 2563
10	1 เม.ย. 2563 - 30 มิ.ย. 2563	0.2100	10 ก.ย. 2563
11	1 ก.ค. 2563 - 30 ก.ย. 2563	0.2150	09 ธ.ค. 2563
12	1 ต.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563	0.2175	23 มี.ค. 2564

10. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

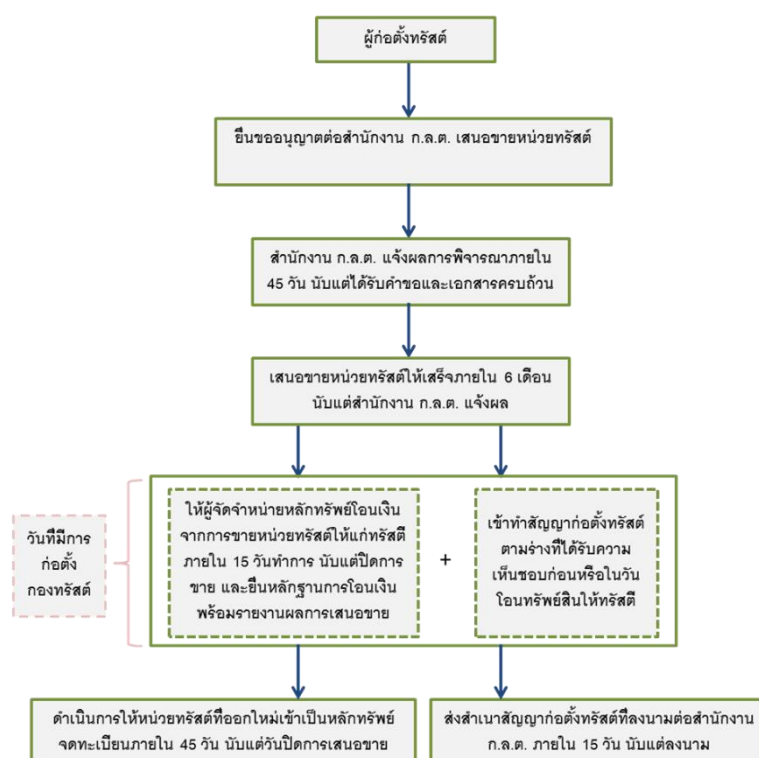
10.1 การจัดตั้งกองทรัสต์

10.1.1. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ และกระบวนการก่อตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

โดยภายหลังจากที่บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงได้ดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้วเสร็จ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อก่อตั้งทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยมีทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก จำนวนประมาณ 1,550 ล้านบาท โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์แบบตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงการส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

แผนภาพกระบวนการในการก่อตั้งทรัสต์



ต่อมา ในเดือนสิงหาคม 2562 กองทรัสต์ได้มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 271,250,000 หน่วย โดยได้จัดสรรแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering) และประชาชนทั่วไป (Public Offering) ทั้งนี้ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1 ดังกล่าวมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2562

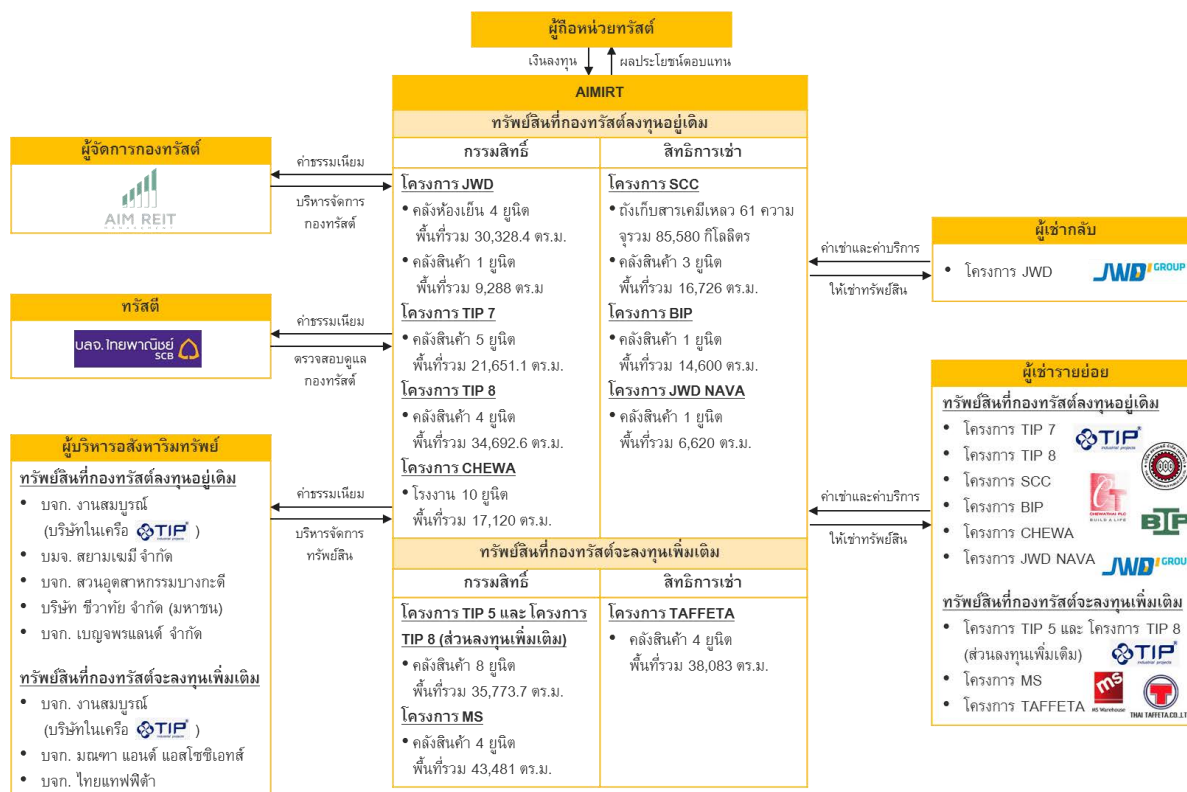
10.1.2. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนและกองทรัสต์นี้อาจเป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว และเมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ กล่าวคือ (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และจะแต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด (บริษัทในเครือของ TIP) ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว (2) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และจะแต่งตั้ง บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด (ซึ่งปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ อยู่ในปัจจุบัน) ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว และ (3) สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ในโครงการไทยเทพฟิต้า กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และจะแต่งตั้ง Thai Taffeta ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว

แผนภาพโครงสร้างของกองทรัสต์ (AIMIRT) ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง



หมายเหตุ: กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

10.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

คู่สัญญา	- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกการบริหาร	- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และอาจเป็นกองทรัสต์ที่จะรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ และเงินสด (ถ้ามี) - กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ - การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการ

	กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีหลักทรัพย์หลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ▪ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนขอผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
ชื่อ อายุ ประเภท และ วัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์	▪ ชื่อของกองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AIMIRT ▪ กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ ▪ กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนและกองทรัสต์นี้อาจเป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ▪ ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมีชกช ▪ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว และเมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

	แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ▪ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ ▪ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ▪ กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์	▪ ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ▪ ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกอบการเช่า และ/หรือ เงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ การใช้เงินประกอบการเช่า รวมทั้งจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
หน่วยทรัสต์	หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

	นี้ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน	- กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ - ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ - การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น - การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใด โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน - หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์ - ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น
เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน	- เหตุในการเพิ่มทุน - เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินหลัก หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม - เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป

	(3) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (4) เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (5) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง (6) เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (7) เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. ▪ กระบวนการเพิ่มทุน (1) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้อต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว (2) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติม ดังต่อไปนี้ (ก) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร่วมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน (ข) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน (3) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
--	--

	(4) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว	- เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณี ดังนี้ - กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว - กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วนอันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว - กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว - กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ - กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้ - กระบวนการลดทุนชำระแล้ว - การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว - ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน - ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น - ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียน ณ วันปิดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินเฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์ - กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย

	ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุในการลดทุนชำระแล้วตามที่ระบุในข้อ (1) ข้อ (2) ข้อ (3) ข้อ (4) หรือข้อ (5) สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้ถือหุ้นทรัสต์	- การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยกัน - การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น - ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ - ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น - การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ออกรายการของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด - ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ - ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้

	หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์ อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ สิทธิประโยชน์อื่นๆ กล่าวคือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
การโอนหน่วยทรัสต์	▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
การลดทุนของกองทรัสต์	▪ การลดทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ▪ การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุน รวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอาจเป็นการลงทุนโดยตรงหรือการลงทุนโดยทางอ้อม โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่น

เป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน หรือถึงเก็บสารเคมีเหลว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน หรือถึงเก็บสารเคมีเหลว ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น และกองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- ทั้งนี้ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(1.1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (2)

(1.2) ลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3)

(2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1.1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)

(2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

	(ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข) การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย (2.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ (2.1) หรือ (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (2.1) หรือ (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย (3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย (3.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว (ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้ 1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว 2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย 3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น (3.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2) (2.2) หรือ (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
--	--

	ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้ (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว (3.3) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมโดยการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามข้อ (1.2) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ (3.1) หรือ (3.2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม (4) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (1.1) ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ (1.2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น (4.1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้ (ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (ข) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (ก) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง 1. การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
--	--

	2. การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง 3. การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด (ค) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว (ง) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาทร์สต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาทร์สต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นวาทร์สต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนแปลงประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (ง) และ (จ) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น (4.2) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้ (ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ (4.1) (ง) และ (จ) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย
--	---

	(ข) กลไกกำกับดูแลในการจัดหางบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย (5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ (2) หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวตามข้อ (1.2) ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมีขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวดังต่อไปนี้ (5.1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม (5.2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (5.3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (5.4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (5.5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2) (5.6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2) (5.7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) (5.8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2) (5.9) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้ (5.10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (5.11) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (6.1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้ (ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์
--	---

	ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2) เป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย (ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (6.2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้ (ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม (ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตามข้อ (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล สมาคมบริษัทจัดการลงทุนตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน (6.3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ (6.2) ด้วย (6.4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (6.1) (6.2) และ (6.3) โดยอนุโลม ■ การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระของรายการ ระบบในการอนุมัติ รวมถึงกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ดังนี้ (1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
--	---

	- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้ - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว - ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย - ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการค้าซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย (3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้ - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ ■ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้ (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้นหรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมนอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ (ก) แล้ว ยังต้องเป็น
--	---

	กรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ - ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า - ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้ หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว - ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร - ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพัน	- กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม

ท รั พ ย์ ส ิน ข อ ง กองทรัสต์	(2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (5) ชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ (7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) (8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และนำไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ (3) หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย ▪ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ▪ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ (ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond) (ข) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ค) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ▪ สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ▪ การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
--	---

	(1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ในกรณีที่การก่อภาระผูกพันตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมบริษัทใดตามข้อ (2) ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ หากสัดส่วนการก่อภาระผูกพันดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (2) ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ ดังกล่าว (ถ้ามี) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น การก่อภาระผูกพันดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3) (3.1) ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ โดยอนุโลมด้วย ▪ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ทรัสต์จะสอบถามความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย โดยทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ▪ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ▪ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้ (1) ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี) (2) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
--	--

	(3) กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ (2) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (4) กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป ▪ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) หากบริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะมีลักษณะเช่นเดียวกับข้อกำหนดเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการกู้ยืมเงิน วิธีการกู้ยืมเงิน ลักษณะต้องห้ามของการกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีสัดส่วนการกู้ยืมเงินจะกำหนดเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น ▪ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ให้สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมจากการกู้ยืมที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) เป็นการกู้ยืมเงินระยะสั้นที่มีการทำสัญญากู้ยืมเงินและเบิกเงินกู้ครั้งแรกภายในปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564 โดยมีกำหนดเวลาชำระหนี้เงินกู้ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน (2) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ในการเสริมสภาพคล่องของกองทรัสต์ และต้องมีใช้เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือการลดเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่เกินค่าใช้จ่ายหรือภาระผูกพันอื่นของกองทรัสต์ตามงบการเงินปีล่าสุด หรือภาระผูกพันที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามสัญญาหรือตามข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้แล้วก่อนวันทำสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี เป็นต้น (4) ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ของกองทรัสต์
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	▪ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม <u>การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</u> (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

	(2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) (3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง (4) ในกรณีดังนี้ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นราย (ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี (ข) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ง) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ (5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด (6) การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์จะกระทำอย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (7) ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม อย่างน้อยต้องมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (income approach) และวิธีต้นทุนทดแทน (replacement cost approach) (8) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนใน
--	---

	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้ - การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1) ถึงข้อ (7) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ - ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย - การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1) ถึงข้อ (7) โดยอนุโลม (ข) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ - ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม - ในกรณีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนข้างต้นไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ในข้อ (ข) (ง) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน (ก) (ข) และ (ค) โดยอนุโลม <u>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน</u> (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม (2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตามข้อ (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
--	---

■ หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่หากวันทำการสุดท้ายของเดือนใดเป็นวันสิ้นไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวให้ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนนั้น เพื่อให้ทรัสต์ทำการตรวจสอบอย่างน้อย 15 (สิบห้า) วันก่อนที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน
- (2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้
 - (ก) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่ง และปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
 - (ข) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง

ในกรณีที่มีเหตุเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้เศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ได้กล่าวข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนดสั่งการ เห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

	ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว ▪ การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนใน ส่วนที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2563 และ 2564 หากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) จัดส่งหนังสือขอผ่อนผันดังกล่าว ที่มีข้อมูลตามรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ก่อนวันครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามประกาศ สร. 26/2555 (ก) เหตุผลและความจำเป็นในการขอผ่อนผันซึ่งแสดงถึงข้อมูลอย่างน้อยดังนี้ - ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับรายได้ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด 19 - อุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินงานหรือการเข้าถึงข้อมูลซึ่งมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จนเป็นผลให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ (ข) ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์หรืออาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เช่น หนังสือแจ้งเหตุผลที่ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น (2) เปิดเผยข้อมูลข้างต้นผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด
ก า ร ทำ ร ู ร ก ร ร ม ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการ กองทรัสต์	▪ ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามข้อกำหนดเกี่ยวกับสาระของรายการของการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ▪ ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้ (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

	(2) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย (3) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย ▪ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
การทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์กับทรัสต์	▪ ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่ (1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือ (2) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าจัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ▪ เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

	(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ▪ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	▪ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฯ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเฟิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (1) รายงานที่แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้ (ก) งบการเงิน (ข) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) (ค) รายงานประจำปี (ง) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้ (ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย (ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

- การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์
 - (ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต้องกระทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่ข้อมูลตามรายงานประจำปี นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย
 - อนึ่ง ระยะเวลาในการนำเสนอการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีให้เป็นไปดังต่อไปนี้
 - (ก) ระยะเวลาในการนำเสนอการเงิน
 - ก. กรณีทั่วไป
 - งบการเงินไตรมาส 1 (หนึ่ง) ไตรมาส 2 (สอง) และไตรมาส 3 (สาม) ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
 - งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
 - ข. กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 (สี่) ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ
 - งบการเงินไตรมาส 1 (หนึ่ง) ไตรมาส 2 (สอง) ไตรมาส 3 (สาม) และไตรมาส 4 (สี่) ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
 - งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 (สอง) ฉบับสอบทาน หรืองบการเงินประจำงวด 6 (หก) เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยในกรณี

	ที่กองทรัสต์เลือกส่งงบการเงินประจำปีงวด 6 (หก) เดือน ให้กองทรัสต์นำส่งงบการเงินดังกล่าวภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนแรกของปีบัญชี (ข) ระยะเวลาในการนำเสนอแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี - ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาบัญชี (ค) ระยะเวลาในการนำเสนอรายงานประจำปี - นำส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล - นำส่งต่อผู้ถือหุ้นรายบุคคลไปพร้อมกับการจัดส่งหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขอื่นใดให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและตามประกาศที่เกี่ยวข้อง (2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วยทรัสต์ และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่เป็นข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้เปิดเผยต่อผู้ลงทุนด้วย ตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ ■ ให้การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี จากผู้สอบบัญชี รายงานของผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องไม่มีความหมายในลักษณะดังต่อไปนี้ (ก) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินไม่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ต้องใช้ในการจัดทำงบการเงินนั้น (ข) ผู้สอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี โดยการกระทำหรือไม่กระทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ (2) งบการเงินของกองทรัสต์ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ทั้งนี้ หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดไม่มีมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทยครอบคลุม ให้กองทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชียังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด (3) รายการที่แสดงในงบการเงินรายไตรมาสของกองทรัสต์ต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำปี
--	---

- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีบริษัทย่อย กองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน

ในกรณีที่มิใช่เหตุตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินของบริษัทตามข้อ (ง) วรรคหนึ่ง โดมารวมในงบการเงินรวม กองทรัสต์ดังกล่าวต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย

- (5) กองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งเอกสารดังต่อไปนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

- (ก) หนังสือรับรองงบการเงิน ซึ่งมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน
- (ข) บทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

- (6) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ให้กองทรัสต์จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่างรวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ด. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

- (7) กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์มาแล้ว 7 (เจ็ด) รอบปีบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดยกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่เนื่องจากการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) รอบปีบัญชีติดต่อกัน เว้นแต่ เป็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินในช่วงระยะเวลาและเป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติว่าด้วยแนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุน โดยอนุโลม

ทั้งนี้ งบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์ข้างต้นให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

- รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ ปกปิดข้อมูลที่ต้องแจ้งให้ทราบหรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
- การจัดทำและการเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วยทรัสต์
 - (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยการเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
 - (2) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่แสดงในรายงานตามที่กล่าวในข้อ “การจัดทำและการเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วยทรัสต์” ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ให้ใช้ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดแล้วแต่กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินหลักจนถึงวันก่อนวันที่มีการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในการคำนวณ โดยการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (ข) ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักประเภทอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ (หากมี) หรือทรัพย์สินอื่นนอกจากข้อ (1) ราคาต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด
 - (ค) ใช้ตัวเลขทศนิยม ดังนี้
 - มูลค่าทรัพย์สินรวมและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ให้คำนวณและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
 - มูลค่าหน่วยทรัสต์ ให้คำนวณเป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง ในกรณีที่มิใช่ผลจากการปัดเศษดังกล่าวข้างต้น ให้เศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์

- ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้กองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยรายงานความคืบหน้าดังกล่าวข้างต้นต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังนี้
 - (ก) ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา
 - (ข) ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานตามวรรคหนึ่งโดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์
- ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ
- ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ
 - (ข) วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - (ค) วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - (ง) วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 - (จ) ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
 - (ฉ) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

	▪ กองทรัสต์จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ เมื่อมีการชำระบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ต้องดำเนินการแจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานดังกล่าว ▪ เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (ก) เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ (ข) เหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า (ค) กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง (ง) กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (จ) กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน ทั้งนี้ การรายงานตามวรรคหนึ่งต้องแสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) ชื่อ อายุ วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และจำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และชื่อทรัสต์ (2) รายละเอียดของเหตุการณ์ตามวรรคหนึ่ง เช่น วันที่เกิดเหตุการณ์ และสาเหตุที่ทำให้เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว เป็นต้น (3) แผนการแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ในกรณีเป็นเหตุการณ์ตามข้อ (ค) และ ข้อ (ง) (4) ข้อมูลอื่นใดที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน (หากมี) ▪ นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	▪ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยการหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ และการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี) ของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทน

	ระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) ▪ ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามที่ระบุข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้ ▪ ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ▪ หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ▪ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ซึ่งมีรอบปีบัญชีสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชานั้น ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วดังกล่าวให้ปรับปรุงเพิ่มเติมจากรายการตามประกาศ สร. 26/2555 ได้ ด้วยรายการผลต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าค้างรับในรอบปีบัญชีก่อนหน้ากับรอบปีบัญชีปัจจุบัน ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าค้างรับตามวรรคหนึ่งให้รวมถึงรายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าค้างรับด้วย
การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	▪ การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ▪ การขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติแทนการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สร. 26/2555 แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการมติเพื่อการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการดำเนินการขอมติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) จัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยหนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 94(1) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโดยอนุโลม

	(2) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้ (ก) กรณีที่เป็นการขอมติเพื่อทำรายการที่ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง (ข) กรณีอื่นใดนอกจาก (ก) ให้ถือตามมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีหนังสือตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่งด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ โดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย การรับรองประชุมตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ▪ เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้ (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้) (7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้) (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
--	---

(9) การเลิกกองทรัสต์

(10) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ รวมถึงในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการรับการแปลงสภาพ (หากมี) และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์อีกรอบหนึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เรียบร้อยแล้ว

■ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

ในกรณีที่การประชุมสามัญประจำปีจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปีตามข้อนี้ เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

(ข) ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(ค) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบด้วยและให้ผู้จัดการกองทรัสต์เผยแพร่ข้อมูลตามข้อนี้ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มีใช้การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

	(ก) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว (ค) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ■ การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่าดังนี้ (1) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย (2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้ (ก) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่จัดได้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง (ข) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ข้างต้น (3) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
--	---

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอัตโนมัติ และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

- การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาล่วงไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

- ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์)

- วิธีการนับคะแนนเสียง และการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (1) วิธีการนับคะแนนเสียง

	ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา (2) การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ก) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม (ข) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาเสร็จตามข้อ (ก) ข้างต้นแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกครั้งก็ได้ (ค) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ (ก) ข้างต้น หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตามข้อ (ข) ข้างต้น แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์กำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย ▪ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ (1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
--	--

	(ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (ซ) การเลิกกองทรัสต์
การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	- การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์และอัตราตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี และกรณีที่อยู่สหกรณ์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น กำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างตัวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้แตกต่างกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น - ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น - ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และ (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์	ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบใน

	การจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555 ▪ การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ▪ ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้ (1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว (ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม ▪ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
--	---

	ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง ▪ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว ▪ ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามความเป็นจริง ▪ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ ▪ ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์จะถือหุ้นทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
การจำกัดความรับผิดของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์	▪ ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ กำหนดไว้โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้
การแต่งตั้ง เจื่อนไข และ วิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์	▪ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ว่าด้วยเรื่องการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ▪ เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์มีดังต่อไปนี้ (1) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

	(2) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสุดสภาพนิติบุคคล (3) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี (4) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (5) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (6) ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552 - การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่ได้มีผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการกระทำของ ทรัสต์รายเดิม - ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ความเป็นอิสระของทรัสต์และ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์	- ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการแข่งขันกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ - หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้ - ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการแข่งขันกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ - เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว - ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการแข่งขันกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ สร. 27/2557 - ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ - ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามี

	กลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม (2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น
ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์	▪ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเพียงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ▪ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำรงเงินกองทุนและจัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนให้แก่ทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ สข. 29/2555 ▪ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์	▪ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีการจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ▪ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่ตนเองอันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำความผิดหน้าที่ของตนตามนัยมาตรา 33/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้ ▪ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่กองทรัสต์อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำความผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใดๆ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้ ▪ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเพียงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความซื่อสัตย์โดยปฏิบัติตามต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่าง

	เป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) ■ ในการนี้ แม้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง ■ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของทรัสต์ หากว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว ■ ในกรณีเช่นว่า ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง
การเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์	■ เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ (3) สำนักงาน ก.ล.ต. ส่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555 (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นการล้มละลายหรือไม่ได้ก็ตาม (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29.2555 ■ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ■ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย
ความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์	■ การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดย

	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สข. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555 (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	▪ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (4) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	▪ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ▪ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระหิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พระราชบัญญัติทรัสต์ ▪ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในประเด็นที่ไม่กระหิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ▪ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญา

	ก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ - หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์ - กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ผู้สัญญาที่มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
การเลิกกองทรัสต์	- ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ (1) เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย (2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว (3) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์

	(4) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ (5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (6) กรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์ (7) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
--	---

อนึ่ง การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

10.3 ช่องทางที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะสามารถขอคืนเงินสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถขอคืนเงินสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

10.4 ผู้จัดการกองทรัสต์

10.4.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท และทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท อีทอนอลชัน ไซน์ แคปปิตอล จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2560

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105559110379
โทรศัพท์	02-254-0441-2
โทรสาร	02-254-0443
Website	www.aimreit.com
Email	ir@aimreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อีเทอนอลชั่นไซน์ แคปปิตอล จำกัด (ร้อยละ 60)
รายชื่อกรรมการ	นายธนะชัย สันติชัยกุล นายไพสิฐ แก่นจันทร์ เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรภูมิ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรภูมิ รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ที่มา: บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

10.4.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 12 มกราคม 2564 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	บริษัท อีเทอนอลชั่นไซน์ แคปปิตอล จำกัด ¹	60,000	60.00
2	นายมานพ ชินวิริยกุล	30,000	30.00
3	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	6,000	6.00
4	บริษัท ทีเอสเค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด ²	4,000	4.00
รวม		100,000	100.00

หมายเหตุ: ¹ บริษัท อีเทอนอลชั่นไซน์ แคปปิตอล จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 12 มกราคม 2564 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	9,500	47.50
2	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรภูมิ	6,500	32.50
3	นายธนาเดช โอภาสยานนท์	4,000	20.00
รวม		20,000	100.00

² บริษัท ทีเอสเค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 12 มกราคม 2564 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	นายบัญญัติ ครุจิต	2,700,000	20.00
2	นายศักดิ์ชัย ครุจิต	2,700,000	20.00

3	นางสาวคุณ ครุจิตร	2,700,000	20.00
4	นายศรชัย ครุจิตร	2,700,000	20.00
5	นายทวีชัย ครุจิตร	2,700,000	20.00
รวม		13,500,000	100.00

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อีเทอนอลชั่นไซน์ แคปิตอล จำกัด และนายมานพ ชินวิริยกุล ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 60.00 และร้อยละ 30.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัท อีเทอนอลชั่นไซน์ แคปิตอล จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุม คือ นายอมร จุฬาลักษณ์นากุล ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรภูมิ ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 32.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัท อีเทอนอลชั่นไซน์ แคปิตอล จำกัด ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 มีบริษัทย่อย ดังนี้

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

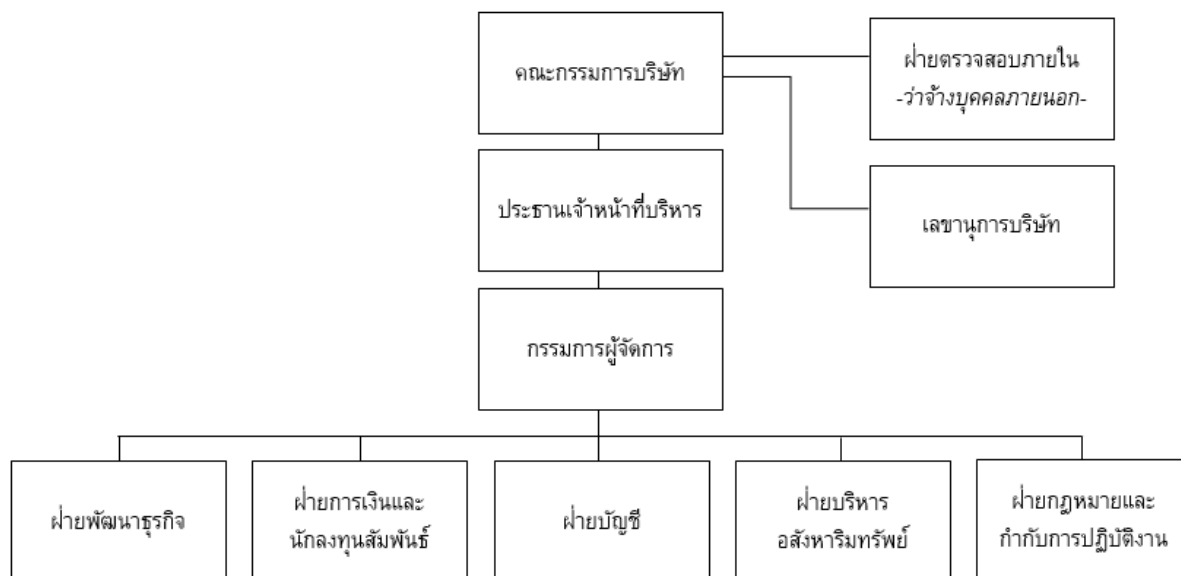
10.4.3 โครงสร้างการจัดการ

10.4.3.1 โครงสร้างบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัทฯ

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

แผนผังโครงสร้างองค์กร



ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

10.4.3.2 คณะกรรมการและผู้บริหารบริษัท

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ 1 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 คน ดังนี้

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| (1) นายธนะชัย สันติชัยกุล | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| (2) นายไพสิฐ แก่นจันทร์ | กรรมการ |
| (3) เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์ | กรรมการอิสระ |
| (4) นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล | กรรมการ |
| (5) นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรวุฒิ | กรรมการ |

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท : นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรวุฒิ รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้บริหารจำนวน 5 คน ดังนี้

- | | |
|----------------------------------|---|
| (1) นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| (2) นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรวุฒิ | กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารุกิจ |
| (3) นายธนาเดช โอภาสยานนท์ | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกำกับการปฏิบัติงาน |
| (4) นางสาวณัฏฐา ชาติวุฒิโกมล | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ |
| (5) นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี |

ทั้งนี้ รายละเอียดวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

คณะกรรมการ

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
1	นายธนัชชัย สันติชัยกุล	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านสอบบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชีจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัญชี (ต้นทุน) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร AC HOT UPDATE เตรียมรับ CG ยุคใหม่ก้าวไกลสู่ความยั่งยืนสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ 2545 - หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบบอบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร.รุ่นที่ 11) สถาบันพระปกเกล้า - หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง วิทยาการตลาดทุน (วตท.รุ่นที่ 1) สถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2561 – 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) กลุ่มอุตสาหกรรมการพิมพ์และบรรจุภัณฑ์กระดาษ สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ปรึกษา (2555 – ปัจจุบัน) วิชาชีพบัญชีด้านผู้ทำบัญชี สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ กรรมการ (2555 – ปัจจุบัน)

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 18/2002 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	
2	นายไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการ	- ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท Development Administration, Western Michigan University Michigan สหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท Political Science Western Michigan University Michigan สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - นักบริหารระดับสูงธรรมศาสตร์เพื่อสังคม รุ่น 1 (นมธ. 1) - Certificate in Hotel Real Estate Investment & Asset Management 2008 Cornell University สหรัฐอเมริกา	บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการ (2562 - 2563) บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ (2561 – ปัจจุบัน) บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน) บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2563-ปัจจุบัน) กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (2556 – 2563) Hospitality Advisory Services (Thailand) ผู้ก่อตั้งและผู้ให้คำปรึกษาหลัก (Principal) (2553 - 2559) Marriott Hotels & Resorts Asia

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			- Risk Management Committee Program (RMP) 4/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - Role of Compensation Committee Program (RCC) 18/2014 - Role of Nomination and Governance Committee Program (RNG) 6/2014 - Advance Audit Committee Program (AACP) 13/2013 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 56/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	หัวหน้าคณะผู้แทนการพัฒนาโรงแรมประจำประเทศไทย (Chief Representative Hotel Development Thailand) (2553 – 2555) TCC Hotel Group & TCC Land Development SEVP & Chief Investment/Operation Officer (2550 – 2552) บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการใหญ่ (2539 – 2549) บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ธุรกิจโรงแรม (2539 – 2549) บริษัท หลักทรัพย์ เจ.เอฟ. ธนคม จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุน (2538-2539) บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (2531-2538)
3	เรืออากาศโทศุกร จันทศาวัต	กรรมการอิสระ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี เกษศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการอิสระ (2561 – ปัจจุบัน) บริษัท อีเทอแนลชันไซน์ แคปปิตอล จำกัด กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	บริษัท ฟูโพรทรี จำกัด ที่ปรึกษา (2553 – ปัจจุบัน) ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามอุปกรณ์เครื่องเย็น หุ้นส่วนผู้จัดการ (2558 – ปัจจุบัน) บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด กรรมการผู้จัดการ (2549 – 2553) บริษัท เทิร์นอะราวด์ จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (2545 – 2549) บริษัท เงินทุนสินเอเซีย จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (2542 – 2545) บริษัท คาเซนอฟ เอเชีย ลิมิเตด ผู้จัดการ (2541 – 2542)
4	นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล	กรรมการ	- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA) Ashland University สหรัฐอเมริกา	บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (2563 – ปัจจุบัน) บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2561 – ปัจจุบัน)

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรระหว่างประเทศ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 204/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)	บริษัท อีเทอนอลชั่นไซน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กรรมการ (2561 – ปัจจุบัน) บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน) บริษัท อีเทอนอลชั่นไซน์ แคปปิตอล จำกัด กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน) บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ (2557 – 2559) ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) / ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการอาวุโส (2546 – 2557) บริษัท ดิจิตอล ออเน้า จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 – 2546)
5	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรภูมิ	กรรมการ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) (เกียรตินิยม) สาขาการบริหารการเงิน Lubin School of Business, Pace University, New York สหรัฐอเมริกา	บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการและกรรมการ (2561 – ปัจจุบัน) บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			- Diploma in Finance University of California Berkeley สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 253/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)	บริษัท อีเทอนอลชั่นไซน์ แคปิตอล จำกัด กรรมการ (2559 - ปัจจุบัน) บริษัท อีเทอนอลชั่นไซน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กรรมการ (2559 - ปัจจุบัน) บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 - 2559) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2556 - 2558) ธนาคาร ชุมิโตโม มิตรชุย แบงกิง คอร์ปอเรชั่น ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2550 - 2556)

ผู้บริหาร

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
1	นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA) Ashland University สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรระหว่างประเทศ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 204/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)	บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (2563 – ปัจจุบัน) บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2561 – ปัจจุบัน) บริษัท อีเทอนอลชันไซน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กรรมการ (2561 – ปัจจุบัน) บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน) บริษัท อีเทอนอลชันไซน์ แคปปิตอล จำกัด กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน) บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ (2557 – 2559) ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) / ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการอาวุโส (2546 – 2557)

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
				บริษัท ดิจิตอล ออเน้า จำกัด ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 – 2546) • บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • พิจารณา วิเคราะห์ กลั่นกรองในโครงการต่างๆ ในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก รวมทั้งพิจารณาผลิตภัณฑ์ทางด้านตลาดทุน กองทุนอสังหาริมทรัพย์ และ ผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นๆที่เหมาะสม • บริหารจัดการทรัสต์สินที่มีการกล่าวถึงเป็นพิเศษช่วยดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขหนี้สินและทรัสต์สินโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ • บริหารจัดการ วางแผน ปรับปรุงโครงสร้างทางการเงินของธุรกิจของบริษัท วางนโยบายการบริหารจัดการลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าระหว่างประเทศ การบริหารกระแสเงินสด และปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทโดยรวม
2	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ	กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) (เกียรตินิยม) สาขาการบริหารการเงิน Lubin School of Business, Pace University, New York สหรัฐอเมริกา - Diploma in Finance University of California Berkeley สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการและกรรมการ (2561 – ปัจจุบัน) บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน) บริษัท อีเทอนอลชั่นไซน์ แคปปิตอล จำกัด กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน) บริษัท อีเทอนอลชั่นไซน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 253/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 – 2559) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2550 – 2558) ธนาคาร ชุมิตโม มิตรชยุ แวงกิ่ง คอร์ปอเรชั่น ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2550 – 2555) • บริหารงาน ควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงาน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ • จัดทำบลงทุน การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) และแบบจำลองทางการเงิน (Financial Model) และการประมาณการทางการเงิน (Financial Projection) • จัดหาแหล่งเงินทุนและเงินกู้ที่เหมาะสมพร้อมทั้งจัดหาเครื่องมือและผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เหมาะสม และเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงินภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อสร้างมูลค่าสูงสุดกับกิจการ • ควบคุมการเบิกจ่ายให้เป็นไปตามประมาณการ • บริหารกระแสเงินสดจากการดำเนินการ และสภาพคล่อง ให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงาน และแผนการกู้ยืมและการชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้กับผู้ถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
				ให้คำปรึกษาด้านการเงินกับกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ในอุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า นิคมอุตสาหกรรม และการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
3	นายธนาเดช โอภาสยานนท์	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกำกับการปฏิบัติงาน	- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (MBA) Stephen M. Ross School of Business, The University of Michigan – Ann Arbor สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขาการธนาคารและการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	บริษัท เอไอเอ็ม รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ – ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกำกับการปฏิบัติงาน (2563 – ปัจจุบัน) บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ – ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกำกับการปฏิบัติงาน (2563 – ปัจจุบัน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เจ้าหน้าที่อาวุโส (Senior Associate) – ผู้อำนวยการอาวุโส (FSVP) (2551-2563) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เจ้าหน้าที่ (Officer) – เจ้าหน้าที่อาวุโส (Senior Officer) (2544-2549)
4	นางสาวณัฏฐา ชาทิฎฐิกอบกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์	- ปริญญาโท สาขาการเงิน University of Massachusetts Boston สหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) สาขาการบัญชีและการบริหารธุรกิจระหว่างประเทศ University of	บริษัท เอไอเอ็ม รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (2561 – ปัจจุบัน) บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (2559)

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			Massachusetts Boston สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ (เกียรตินิยมอันดับ 1) สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - หลักสูตรที่ปรึกษาทางการเงิน (Financial Advisor License) ชมรมวาณิชธนกิจ สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ (Investment Banking Club – Association of Thai Securities Companies) - IR Professional Development Program – Certificate in Investor Relations 2018 โดยสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย - CFO Certification Program – Strategic CFO in Capital Markets 2019 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ธนาคาร ชูมิโตโม มิทซึบะ แบงกิง คอร์ปอเรชั่น ผู้อำนวยการ – นักวิเคราะห์สินเชื่ออาวุโส (2558 – 2559) ธนาคารอาร์ เอช บี จำกัด ผู้จัดการฝ่ายพิจารณาสินเชื่อ (2557 – 2558) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2557 – 2557) • ร่วมจัดทำและบริหารจัดการงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ นำเสนอรายงานการเปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้ • วางแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งบริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ ประสานงานและติดตามการดำเนินการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ของกองทรัสต์ • วางแผนงานนักลงทุนสัมพันธ์ประจำปี จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และสื่อสารแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายบุคคล นักวิเคราะห์ ผู้สื่อข่าว และประชาชนทั่วไปที่สนใจ ภายใต้แนวทางและข้อปฏิบัติในการเปิดเผยข้อมูล • ดูแลกลุ่มลูกค้าธุรกิจขนาดใหญ่ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และโครงสร้างพื้นฐาน วิเคราะห์ข้อมูลทางธุรกิจและการเงินของลูกค้า วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ให้คำแนะนำ

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
				และนำเสนอผลิตภัณฑ์ทางการเงินและบริการของธนาคาร ซึ่งครอบคลุมถึงการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในตลาดเงินและตลาดทุน
5	นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	- ปริญญาโท สาขาการกำกับดูแลกิจการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยราชภัฏนครศรีธรรมราช	บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (2561 - ปัจจุบัน) บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (2558 - 2559) บริษัท อารามเ็กซ์ (ประเทศไทย) จำกัด ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (2557 - 2558) บริษัท อัครา ไมนิ่ง จำกัด เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส (2544 - 2554) • จัดเตรียมข้อมูลปดงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีเพื่อรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ • สอบทานรายงานภาษีต่าง ๆ ในแต่ละเดือนเพื่อนำส่งสรรพากร • จัดเตรียม ภ.ง.ด 50 และ ภ.ง.ด 51 • คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามอัตราที่กำหนด • ตรวจสอบรายการการจ่ายเงิน และรายการรับเงินประจำเดือน

10.4.3.3 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นโดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) พิจารณาดัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
- (4) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผลและเชื่อถือได้
- (5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (6) กรรมการอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือ ฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- (7) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (8) รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร” ต่อบริษัทฯ ตามเกณฑ์ที่กำหนด

2. บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายละย่อย
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณานุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (4) พิจารณานุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (5) พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์
- (6) พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (8) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- (9) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
- (11) พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน หรือ ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของผู้บริหารบริษัท

หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการบริษัท

ในการคัดเลือกกรรมการบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการบริษัทต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม หรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

10.4.3.4 บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

- (ก) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
- (ข) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559”) ดังต่อไปนี้

- (ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- (ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้จัดการกองทรัสต์หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (ซ) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- (ฌ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากคุณสมบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 ดังกล่าวข้างต้นแล้ว กรรมการอิสระยังต้องมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

- (ก) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือ ของฝ่ายจัดการ

- (ข) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (ง) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (จ) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดเป็นธรรมชาติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

10.4.3.5 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

1. การเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

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

- (ก) ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม
- (ข) ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการเรียกประชุมอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง และ/หรือกรณีมีเหตุสำคัญซึ่งต้องได้รับมติจากคณะกรรมการบริษัท ให้กรรมการดำเนินการเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

2. เหตุที่ต้องขอมติ

- (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ข) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (ค) การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณการเงินของกองทรัสต์
- (ง) การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ
- (จ) การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

- (ฉ) การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี
- (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (ซ) การแต่งตั้งที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทางลงทุนของกองทรัสต์
- (ฌ) การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (ญ) การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการชำระคืนเงินกู้
- (ฎ) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (ฏ) กรณีอื่นใดที่กรรมการหรือผู้บริหารเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

3. องค์ประชุมคณะกรรมการและการออกเสียงลงคะแนน

การประชุมคณะกรรมการทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

การออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ กรรมการหนึ่งคนมีหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ในกรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการหรือประธานในที่ประชุมแล้วแต่กรณี มีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

10.4.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี) และตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้
 - 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)
 - 2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

- 3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - 4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - 5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงว่า การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 6) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - 7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ การเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์
3. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สช. 29/2555 และแนวปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ต. ในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้
- 1) การดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
 - 2) หน้าที่การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำรงเงินกองทุนและจัดส่งรายงานการดำเนินงานเงินกองทุนให้แก่ทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ สช. 29/2555

4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถเป็นผู้รับมอบฉันทะ (proxy) จากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยที่ในการประชุมนั้นไม่มีวาระใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในวาระการประชุมที่ทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
- (ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการ ในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้ เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของ กองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์สัญญาที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสาร หลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและ ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหาร อสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความ รอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและ ประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนควบคุมดูแลและตรวจสอบ การปฏิบัติ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไป ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความ รับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ ที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความ รับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ เป็นอย่างน้อย

(ก) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหาร และจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่ เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดๆ ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่

เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการให้ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(ข) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการเงินบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือทราสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย สามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือทราสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไปและจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทราสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทราสต์ร้องขอ

(ค) การตลาด

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เสนอแผนการพัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ได้ตกลงกัน

(ง) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า) หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์

กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาบริการและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไข และ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้ง ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่ม ลด หรือย้ายสถานที่เช่า

(จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทน

(ณ) บรรดาค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์

- 10) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจาก 9) ของข้อนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555
- 11) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้นั้นในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหลอันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ
- 12) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ด้วย
- 13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การทำรายการกระจายยอดสิทธิประโยชน์และการดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

10.4.5 การบริหารจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยฝ่ายงานต่างๆ มีความเป็นอิสระ มีระบบการทำงานสอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแบ่งฝ่ายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหน้าที่ของการเป็นผู้บริหารกองทรัสต์โดยประกอบด้วย 6 ฝ่ายงานหลัก ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน

หน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานจะครอบคลุมทั้งการบริหารงานของบริษัท และการบริหารงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจว่าจ้างให้บุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัทในบางฝ่าย

งานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ (ตามที่จะกล่าวต่อไป) โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด

หน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์ มีดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจมีหน้าที่หลักในการสรรหาและคัดเลือกทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนที่มีคุณภาพและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายพัฒนาธุรกิจ มีดังนี้

- (1) ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน
- (2) พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยดำเนินการตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การคัดเลือกที่กำหนดไว้
- (4) ร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงการสอบทานความครบถ้วนของจำนวนทรัพย์สิน ความสมเหตุสมผลของวิธีและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมิน และมูลค่าประเมินที่คำนวณได้ เป็นต้น
- (5) ร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการทำสัญญาซื้อขายและดำเนินการรับโอนทรัพย์สิน
- (6) พิจารณาการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามระบบการกำกับดูแลที่กำหนดไว้
- (7) พิจารณาการลงทุนและการจำหน่ายไปของทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

2. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์มีหน้าที่หลักในการบริหารจัดการงบประมาณและโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกองทรัสต์ต่อนักลงทุนและประชาชนทั่วไปที่สนใจ

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ มีดังนี้

- (1) จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ร่วมกับฝ่ายบัญชีและทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายงานเปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้
- (2) วางแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม ซึ่งรวมถึง ขนาดเงินทุน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น
- (3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์

- (4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- (5) พิจารณาการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์
- (6) รายงานข้อมูลผลประกอบการทางการเงินรวมทั้งประเด็นทางการเงินที่สำคัญต่าง ๆ ของกองทรัสต์ต่อผู้บริหารและกรรมการบริษัทในทุกไตรมาสหรือในเวลารับสมควร
- (7) จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น ข้อมูลเบื้องต้นของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน และแผนการดำเนินงานในอนาคต เป็นต้น เพื่อสื่อสารแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายบุคคล นักวิเคราะห์ ผู้สื่อข่าว และประชาชนทั่วไปที่สนใจ โดยอยู่บนหลักการของความเท่าเทียม โปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วน ภายใต้แนวทางและข้อปฏิบัติในการเปิดเผยข้อมูล
- (8) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนะที่เกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอก จากนั้นจึงนำเสนอต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อร่วมหาทางดำเนินการแก้ไขและชี้แจงต่อผู้ร้องเรียนต่อไป

3. ฝ่ายบัญชี

ฝ่ายบัญชีมีหน้าที่หลักในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังร่วมกับฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าเช่า/บริการจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการจ่ายชำระเงินของกองทรัสต์

รายละเอียดหน้าที่รับผิดชอบของฝ่ายบัญชี มีดังนี้

- (1) จัดให้มีรายงานทางการเงินประจำไตรมาส และประจำปีของกองทรัสต์ภายใต้การจัดการ ซึ่งผ่านการสอบทาน และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- (2) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้สำหรับกองทรัสต์
- (3) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เพื่อเปิดเผยต่อผู้ลงทุนตามกฎหมายที่กำหนด
- (4) คำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามอัตราที่กำหนด
- (5) ดำเนินการจ่ายชำระเงินให้แก่เจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์
- (6) ตรวจสอบการจัดเก็บค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ พร้อมทั้งจัดทำรายงานหนี้คงค้างประจำเดือน
- (7) การจัดทำรายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์
- (8) การจัดทำบัญชีแยกประเภทประจำเดือนด้านรายได้ ลูกหนี้การค้า เงินมัดจำของกองทรัสต์

ตารางสรุปการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับจ้าง

ลักษณะงาน	ฝ่ายบัญชี	หมายเหตุ
(1) การจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ประจำไตรมาส และประจำปี	✓	
(2) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้สำหรับกองทรัสต์	✓	
(3) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	✓	
(4) การคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์	✓	
(5) ดำเนินการจ่ายชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์	✓	
(6) ตรวจสอบการจับเก็บค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์พร้อมทั้งจัดทำรายงานหนี้คงค้างประจำเดือน	✓	ฝ่ายบัญชีตรวจสอบและกระทบยอดกับข้อมูลที่ได้รับเพื่อให้มั่นใจว่าถูกต้องครบถ้วนและประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อติดตามหนี้คงค้าง
(7) การจัดทำรายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์	✓	
(8) การจัดทำบัญชีแยกประเภทประจำเดือนด้านรายได้ ลูกหนี้การค้า เงินมัดจำของกองทรัสต์	✓	

4. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ เป็นผู้ดูแลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เสียหายเมื่อผู้เช่าร้องขอ และดำเนินการจัดหาให้มีผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ

รายละเอียดของหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

- (1) จัดให้มีการซ่อมบำรุง และดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมต่อการจัดหารายได้ ตลอดจนดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและสภาพแวดล้อมให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยสวยงาม
- (2) ให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้งานทรัพย์สินดังกล่าวได้ตามปกติ
- (3) วางแผนการตลาดตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (4) จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ โดยดูแลจัดการให้มีการจัดหาผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลเกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่า
- (5) ดำเนินการติดตามทวงถามค่าเช่าค้างชำระ รวมถึงการออกหนังสือติดตามทวงถามหนี้
- (6) ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่างๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า
- (7) จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (8) ประสานงานกับฝ่ายพัฒนาธุรกิจ เพื่อตรวจสอบทรัพย์สินกรณีที่กองทรัสต์มีแผนการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- (9) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนะที่เกี่ยวกับการให้บริการจากผู้เช่า

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้ดำเนินการแทน โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำกับดูแล และควบคุมอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะมีการดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

โดย “ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)” หมายถึง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้างจากผู้จัดการกองทรัสต์

ตารางสรุปการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

ลักษณะงาน	ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)	หมายเหตุ
(1) จัดให้มีการซ่อมบำรุง และดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมต่อการจัดหารายได้		✓	
(2) ให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้งานทรัพย์สินได้ตามปกติ		✓	
(3) วางแผนการตลาด/กลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์	✓		ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดเตรียมและนำเสนอข้อมูลให้แก่ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการวางแผนการตลาด และกำหนด

ลักษณะงาน	ฝ่ายบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)	หมายเหตุ
			กลยุทธ์ในการจัดหา ผลประโยชน์จาก ทรัพย์สินของกองทรัสต์
(4) จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์	✓	✓	
(5) ดำเนินการติดตามทวงถามค่าเช่าค้างชำระ รวมถึงการออกหนังสือติดตามทวงถามหนี้	✓	✓	- กรณีลูกค้าทั่วไป ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เป็น ผู้ติดตาม - กรณีลูกค้าที่ต้อง ติดตามเป็นกรณี พิเศษ ฝ่ายบริหาร อสังหาริมทรัพย์เป็น ผู้ติดตาม
(6) ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ เช่าทรัพย์สินในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่างๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการ ประกอบธุรกิจของผู้เช่า		✓	
(7) จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างเพียงพอตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	✓		
(8) ประสานงานกับฝ่ายพัฒนาธุรกิจเพื่อตรวจสอบ ทรัพย์สิน เมื่อกองทรัสต์มีแผนการลงทุนใน ทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม	✓		ฝ่ายบริหาร อสังหาริมทรัพย์กับฝ่าย พัฒนาธุรกิจร่วม ตรวจสอบทรัพย์สิน
(9) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนะที่เกี่ยวกับ การให้บริการจากจากผู้เช่า	✓		

5. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานมีหน้าที่หลักในการกำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ออกโดยหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนเป็นศูนย์กลางในการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล รวมถึงดูแลเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน มีดังนี้

- (1) กำกับดูแลให้บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ภายใต้การบริหารปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งกฎเกณฑ์ ประกาศ และข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (2) ตรวจสอบและให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำธุรกรรม และ/หรือ สัญญาใดๆ ในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ภายใต้การบริหารให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนตรวจสอบข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความครบถ้วน ถูกต้อง และการมีผลบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิและ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (3) ให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยร่วมตรวจสอบการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ว่าเป็นรายการเกี่ยวข้องหรือไม่ และดูแลให้การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (5) กำกับดูแลให้กรรมการและผู้บริหารมีการเปิดเผยข้อมูลส่วนตัวที่จำเป็นต่อบริษัท ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงของข้อมูล (ถ้ามี) เพื่อให้บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลติดตามคุณสมบัติของกรรมการและผู้บริหาร และควบคุมดูแลการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องได้อย่างถูกต้อง
- (6) ดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และผู้ลงทุนตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (7) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ โดยมีการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม ตลอดจนจัดบันทึกรายงานการประชุม
- (8) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ โดยให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (9) ประสานงานกับผู้ตรวจสอบภายในที่บริษัท จะว่าจ้าง เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างสมบูรณ์
- (10) ประสานงานกับฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ในการรับเรื่องร้องเรียนและ/หรือข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอก (ถ้ามี) เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการข้อร้องเรียน (หากจำเป็น) เพื่อหาทางดำเนินการแก้ไข ปรับปรุง หรือ ชี้แจงต่อผู้ร้องเรียน
- (11) ดำเนินการจัดการเมื่อมีกรณีพิพาทเกิดขึ้น

6. ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ผู้ตรวจสอบภายในได้รับการแต่งตั้งโดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของบริษัท มีการดำเนินการเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่างๆ ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกรรมการอิสระ

รายละเอียดหน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน มีดังนี้

- (1) กำหนดแผนงานการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่างๆ ในทุกต้นปี
- (2) ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ
- (3) ติดตามการแก้ไข/การตอบสนองจากฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องที่ตรวจพบ รวมทั้งจัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ
- (4) สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน

บริษัท จะว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะเป็นผู้ประสานงานเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ตามที่กล่าวข้างต้นได้อย่างสมบูรณ์ รวมทั้งจะดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบภายในนำเสนอรายงานการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระและคณะกรรมการบริษัท

7. ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีระบบงานที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีคุณภาพ ดังนี้

ระบบงาน	หน่วยงานที่รับผิดชอบหลัก
(1) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ - การลงทุนในทรัพย์สินหลัก - การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก - การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสด - ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบควบคุมดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ - ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ระบบงาน	หน่วยงานที่รับผิดชอบหลัก
- การคัดเลือก/แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) - การคัดเลือกผู้เช่าหลักหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผ่านผู้เช่าหลัก - การคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - การจัดการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของผู้เช่า - แนวทางการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์	ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายพัฒนารูทกิจ ฝ่ายพัฒนารูทกิจ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายพัฒนารูทกิจ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชี
(2) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ - ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ - การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร - การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน	ฝ่ายพัฒนารูทกิจ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน
(3) ระบบการคัดเลือกบุคลากรและการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ - ระบบในการคัดเลือกบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ - ระบบการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน
(4) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน	ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน
(5) ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน และฝ่ายบัญชี
(6) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office) - การควบคุมการจัดเก็บรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ - การจัดทำงบประมาณของกองทรัสต์ - การคัดเลือกผู้ให้บริการอื่น	ฝ่ายบัญชี ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน และฝ่ายบัญชี
(7) ระบบตรวจสอบและควบคุมภายใน	กรรมการอิสระ
(8) ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน
(9) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน

10.4.6 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนรวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

กระบวนการพิจารณาตัดสินใจลงทุนของกองทรัสต์ อยู่ภายใต้ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงในเรื่องการลงทุนของกองทรัสต์ ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

- (1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้สรรหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และดำเนินการตรวจสอบในเบื้องต้นเพื่อพิจารณาว่าการลงทุนดังกล่าวเหมาะสมตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ หลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ จากนั้นจึงนำเสนอรายงานการลงทุนเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ
- (2) กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติรายงานการลงทุนเบื้องต้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการตรวจสอบและสอบทานรายละเอียดของทรัพย์สิน (Due Diligence) อย่างละเอียด ซึ่งรวมถึงข้อมูลเอกสารสิทธิ และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินนั้น
- (3) ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- (4) ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)

เว้นแต่กรณีการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ไม่ต้องผ่านการเห็นชอบจากทรัสต์

- (5) ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการกำกับดูแลการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ดังนี้

- (1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้พิจารณาการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากความเหมาะสมเหตุผลและราคา รวมทั้งตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ของกองทรัสต์ภายหลังการจำหน่ายไป ไม่ให้คงเหลือต่ำกว่า 500 ล้านบาท จากนั้นจึงนำเสนอรายงานเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ
- (2) กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงาน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจ

(3) ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)

(4) ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

3. การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีเกณฑ์ในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักเพื่อการบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ดังนี้

- (1) ตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (2) ตรวจสอบสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) ดำเนินการให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์อนุมัติการลงทุน ดังนี้

3.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

3.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

3.3 การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ อำนาจการอนุมัติอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยให้ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)

- (4) มีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์

4. ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสมกับประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในกรณีที่มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประเมินความเสี่ยงตามหลักการที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และตามความจำเป็นของแต่ละสถานการณ์

- (2) ภายหลังการประเมินความเสี่ยง ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ต้องรายงานผลการประเมินความเสี่ยง ความคิดเห็น พร้อมทั้งมาตรการจัดการความเสี่ยง ให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อทราบโดยไม่ล่าช้า
- (3) ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ รายงานผลการประเมินให้กับคณะกรรมการบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และตามความจำเป็นของสถานการณ์
- (4) ในกรณีที่การประชุมคณะกรรมการบริษัทพบปัจจัยความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ที่ประชุมจะแจ้งต่อฝ่ายพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการหาข้อมูล เฝ้าติดตาม และ/หรือดำเนินการใดๆ เพื่อร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขหรือลดผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว
- (5) คณะกรรมการบริษัทอาจมีมติกำหนดแนวทางแก้ไขหรือบรรเทาความเสี่ยงตามที่เห็นสมควร โดยผู้ที่เกี่ยวข้องจะต้องดำเนินการตามมติของคณะกรรมการ และรายงานผลการปฏิบัติงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

5. ระบบควบคุมดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กรณีกองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์มีอำนาจในการพิจารณาตัดสินใจในการดำเนินการ และประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ผู้เช่าหลัก และผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ เพื่อกำหนดแนวทางและหลักเกณฑ์การปฏิบัติ นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์มีการดำเนินการตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำทะเบียนทรัพย์สิน โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะเป็นผู้เก็บรักษาทะเบียนทรัพย์สินไว้ และในการตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วน ฝ่ายอสังหาริมทรัพย์จะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในทะเบียนทรัพย์สิน และตรวจนับทรัพย์สิน รวมทั้งการจัดทำบันทึกเพื่อตรวจนับ เพื่อยืนยันความมีอยู่จริงและครบถ้วนถูกต้องตามรายละเอียดในทะเบียนทรัพย์สิน อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และจัดการแก้ไขและปรับปรุงข้อมูลที่ไม่ถูกต้องให้แล้วเสร็จโดยเร็ว
- (2) ดำเนินการรักษา ซ่อมบำรุง และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุงของกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จากข้อมูลสนับสนุนที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ภายใต้ความเห็นชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และทรัสต์ โดยแผนการซ่อมบำรุงจะถูกจัดเก็บไว้ที่ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีหน้าที่ดูแลและติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามแผนการซ่อมบำรุงภายใต้งบประมาณที่กำหนดไว้ ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทรัสต์

- (3) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ หรือ ตัวแทน จะเข้าตรวจสอบการทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยไม่มีการบอกกล่าวล่วงหน้า (Surprise Check) เป็น
ครั้งคราว

กรณีกองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีผู้เช่าหลักซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว

กรณีกองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีผู้เช่าหลักซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว ฝ่ายบริหาร
อสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชี มีอำนาจในการพิจารณา
ตัดสินใจในการดำเนินการต่างๆ พร้อมกำหนดแนวทางและหลักเกณฑ์การปฏิบัติให้กับผู้เช่าหลัก ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และบุคคลที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำทะเบียนทรัพย์สิน โดยจะมอบหมายให้ผู้เช่าหลักร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
(บุคคลภายนอก) เป็นผู้จัดทำ และจัดส่งให้ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบและใช้เป็น
ข้อมูลในการควบคุมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เมื่อมีการได้มาหรือ
จำหน่ายซึ่งทรัพย์สิน ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะต้องปรับปรุงข้อมูล
และนำเสนอให้ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชี ทุกไตรมาส
- (2) ตรวจนับ และจัดทำบันทึกการตรวจสอบทรัพย์สิน อย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดย
จะดำเนินการร่วมกับผู้เช่าหลัก และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อยืนยันความมีอยู่
จริงและครบถ้วนถูกต้องตามรายละเอียดในทะเบียนทรัพย์สิน
- (3) แจ้งให้ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ชี้แจงถึงเหตุผล ในกรณีที่
ตรวจพบว่าทรัพย์สินที่ตรวจนับมีความแตกต่างกับทะเบียนทรัพย์สิน เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
ดำเนินการปรับปรุงข้อมูลที่ไม่ถูกต้องให้แล้วเสร็จโดยเร็ว
- (4) ดำเนินการรักษ ซ่อมบำรุง และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้
เป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุงของกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายการเงินและนัก
ลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชี จะแจ้งไปยังผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
เพื่อกำหนดให้จัดทำแผนการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน และนำเสนอเพื่อขอความเห็นชอบ
จากฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี และทรัสต์ นอกจากนี้
ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชี ยังมีหน้าที่ดูแลและ
ติดตามผู้เช่าหลัก และบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามแผนการซ่อมบำรุงภายใต้
งบประมาณที่กำหนดไว้

6. การคัดเลือกผู้เช่าหลักหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผ่านผู้เช่าหลัก

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้เช่าหลักซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว ผู้จัดการ
กองทรัสต์จะมีการว่าจ้างผู้เช่าหลักหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผ่านผู้เช่าหลัก ตามหลักเกณฑ์การ
คัดเลือกที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้

7. การคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสอดคล้องกับที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด กล่าวคือ

1. กองทรัสต์ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เมื่อมีเหตุการณ์ดังนี้
 - (ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มา หรือ จำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี
 - (ข) เมื่อครบกำหนด 2 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือ การเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (ง) เมื่อทรัสต์ หรือ ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
2. กองทรัสต์ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทุก 1 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ในการดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะทำการลงทุน หรือ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะจำหน่ายออกไป หรือ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจากภายนอกเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว โดยจะคัดเลือกผู้ประเมินตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการคัดเลือกที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้

8. การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

1. สอบทานความครบถ้วนของจำนวนทรัพย์สินที่จำเป็นต้องได้รับการประเมิน
2. สอบทานความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน
3. สอบทานวิธีการที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน และราคาประเมินทรัพย์สินที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี
4. สอบทานความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคา ที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเลือกใช้ในการสรุปราคาประเมินทรัพย์สิน

9. การจัดการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของผู้เช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงการให้บริการและการอำนวยความสะดวก รวมถึงการรักษาความสัมพันธ์อันดีต่อผู้เช่า จึงจัดให้มีระบบและขั้นตอนสำหรับผู้เช่าให้สามารถติดต่อ หรือ ร้องเรียนเกี่ยวกับการให้บริการโดยมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ผู้เช่าสามารถติดต่อ หรือ ร้องเรียนต่อฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้โดยตรง ผ่านทางข้อมูลการติดต่อที่ได้แจ้งไว้กับผู้เช่า
 2. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุข้อร้องเรียนและแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ
 3. นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าเรื่องร้องเรียนดังกล่าวได้ถูกตอบรับและจัดการอย่างครบถ้วน ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดให้มีการเข้าพบ หรือ ประชุมร่วมกับผู้เช่าโดยตรงอย่างสม่ำเสมอ
10. แนวทางการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายพัฒนารูกิจ

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
การเปลี่ยนไปของสภาพและสถานะของทรัพย์สินก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	• ความไม่ถูกต้องของข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ • ความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เปลี่ยนแปลงไปเปรียบเทียบกับประมาณการและข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ	ฝ่ายพัฒนารูกิจเป็นผู้รับผิดชอบและประสานงานกับฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อการวิเคราะห์และศึกษาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนไปของสภาพและสถานะของทรัพย์สิน และดำเนินการหารือกับที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย และ/หรือ หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยอาจจะพิจารณาให้ผู้จำหน่ายทรัพย์สินคัดค้านการมีผู้เช่า หรือ ตัดสินใจไม่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยนำเสนอแนวทางการจัดการให้คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และขอความเห็นชอบจากทรัสต์ในลำดับต่อไป

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของการขายพื้นที่เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)	โอกาสในการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์	• ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการจัดทำระบบการหาผู้เช่า ข้อตกลงและกฎเกณฑ์ เพื่อให้การขายพื้นที่เช่ามีความเป็นกลาง และโปร่งใสพร้อมทั้งนำเสนอรายงานการติดต่อของลูกค้าที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ให้ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบอย่างสม่ำเสมอ

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
		- ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดผลประโยชน์ที่ชัดเจนให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจูงใจในการขายพื้นที่เช่า - ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ติดต่อลูกค้าเป้าหมาย โดยไม่มีการบอกกล่าวล่วงหน้า (Surprise Check) เป็นครั้งคราว เพื่อตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ
ลูกค้าไม่ชำระค่าเช่าและมียอดค้างชำระ	โอกาสในการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์	- ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้รับผิดชอบประสานงานกับฝ่ายบัญชี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ติดตามทวงถามให้ลูกค้าชำระยอดค้าง โดยออกจดหมายแจ้งเตือน และ/หรือ เข้าพบลูกค้าเพื่อให้ทราบถึงสาเหตุของการชำระเงินล่าช้า และพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสม - ในกรณีที่มีการดำเนินคดีตามกฎหมาย ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องนำเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่ำกว่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ สูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ อย่าง มีสาระสำคัญ	- เกิดความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณ และการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์ - สภาพคล่องและความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น - ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์	ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชี จะเป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการรายได้และควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับงบประมาณที่วางแผนไว้ โดยทุกสิ้นไตรมาสและทุกสิ้นปีจะจัดทำรายงานเปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้ จากนั้นจึงนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
		ในกรณีที่เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในงบประมาณ ประจำปีที่ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะร่วมกับฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชี จะต้องนำเสนอรายละเอียดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมดังกล่าวให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาอนุมัติเบื้องต้น ก่อนนำเสนอเรื่องให้ทรัสต์เห็นชอบในลำดับต่อไป

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายบัญชี

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
ข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ไม่ถูกต้อง	รายงานทางการเงินผิดพลาดและขาดความน่าเชื่อถือ	ฝ่ายบัญชีตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลที่ฝ่ายบัญชีจัดทำขึ้นเองเพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ถูกต้องและครบถ้วน

10.4.7 การคัดเลือก/แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กระบวนการคัดเลือก/แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อยู่ภายใต้ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีการประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดขึ้นโดยคณะกรรมการบริษัท

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุนโดยทั่วไป ดังนั้น ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้เป็นผู้บริหารจัดการ

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และกองทรัสต์ รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์หนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์
5. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการประพฤติผิดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
6. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการยกเลิกการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) หรือ อยู่ระหว่างการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) รายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน จนกว่าจะสามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มาทำหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม

10.4.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กระบวนการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อยู่ภายใต้ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดังนี้

การกำกับดูแลรายเดือน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะควบคุมดูแลการค้างชำระหนี้ของผู้เช่า โดยจะดำเนินการตรวจสอบจากรายงานยอดการค้างชำระที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดทำขึ้นในทุกๆ เดือน และตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการจัดทำเอกสารการติดตามหนี้อย่างถูกต้องครบถ้วนหรือไม่

การกำกับดูแลรายไตรมาส

1. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะควบคุมดูแลกระบวนการหาลูกค้าที่จะมาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยในทุกๆ รายไตรมาสจะดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ของกองทรัสต์ใช้ในการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการดำเนินการอย่างโปร่งใส ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เช่าในแต่ละที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เช่าทรัพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมาย โดยไม่มีการบอกกล่าวล่วงหน้า (Surprise Check) เป็นครั้งคราว ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างโปร่งใส ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ
2. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อรับฟังการรายงานการให้เช่าทรัพย์สินหลัก สภาพการแข่งขัน และสถานะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

การกำกับดูแลรายปี

1. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วนไม่มีการ

ต่อเติมเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี

- ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตรวจสอบเอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วน

การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ในการซ่อมแซมทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินโดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ

การติดตามและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

- ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
- ภายหลังจากการลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีอำนาจตรวจสอบและควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่ได้ว่าจ้าง ดังต่อไปนี้

2.1 หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- 2.1.1 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2.1.2 จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 2.1.3 เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใดๆ (หากมี) และการออกไปกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงิน ในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- 2.1.4 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด
- 2.1.5 บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา

- 2.1.6 กำกับดูแลให้มีการประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ให้มีความคุ้มครองเพียงพอตามจำนวนและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งระบุงบกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- 2.1.7 พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี
- 2.1.8 รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่างๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 2.1.9 ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ
- 2.1.10 จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับ และเงินค้างจ่าย และบัญชีทดลองรายเดือนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 2.1.11 จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาสในเรื่องสถานะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของสถานะตลาดและจำนวนของลูกค้าย่อยที่เข้ามาเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละไตรมาส
- 2.1.12 จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.2 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน
- 2.2.1 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เพื่อจัดส่งบัญชีรายงานและเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 2.2.2 บริหารจัดการเงินสดย่อยหมุนเวียน (Petty Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติ รวมถึงจัดเตรียมรายงานการใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับเบิกเงินคืนจากผู้จัดการกองทรัสต์

2.2.3 อำนาจความสะอาดในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์
ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

2.3 หน้าที่ในส่วนการทำการตลาด

2.3.1 ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการตลาดของ
อสังหาริมทรัพย์โดยรวม ตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้
การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.3.2 ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการอำนวยความสะดวก
ในการเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้
ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และกิจกรรมอื่นใดที่นำมาซึ่งรายได้จาก
อสังหาริมทรัพย์

2.3.3 ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาด
อสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

3. เมื่อมีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์
และทรัสต์จะเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามสัญญา

4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
(บุคคลภายนอก) ที่ได้กำหนดในสัญญา หากพบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
กระทำการฝ่าฝืนหรือละเว้นไม่ปฏิบัติตามสัญญาในข้อตกลงที่มีความสำคัญ รวมถึงข้อกำหนด
เกี่ยวกับอำนาจการอนุมัติ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้แก่ประธาน
เจ้าหน้าที่บริหารทราบโดยไม่ล่าช้า เพื่อรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบในลำดับต่อไป โดย
คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ทรัสต์อาจมีมติหรือกำหนดมาตรการเพื่อจัดการเรื่องดังกล่าวตามที่
เห็นสมควร รวมถึงการใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นเป็นกรณีๆ
ไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ใน
รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ได้ปฏิบัติ
หน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่
กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

10.4.9 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อยู่ภายใต้ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนเป็นหลัก
โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระบบงานปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนประกอบด้วยงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายบัญชี และฝ่ายการเงิน
และนักลงทุนสัมพันธ์ โดยผู้บริหารของฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการให้มีการจัดการงานในหน้าที่ตามที่ได้
กล่าวไว้ในหัวข้อการบริหารจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการว่าจ้างบุคคลตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนในเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้ โดยผู้บริหารในแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทจะเป็นผู้ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้อง

การควบคุมการจัดเก็บรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ฝ่ายบัญชีดำเนินการว่าจ้างบุคคลอื่นตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ดำเนินการในการจัดเก็บรายได้และการใช้จ่ายเงินของกองทรัสต์ โดยฝ่ายบัญชีมีระบบในการควบคุมดูแลการดำเนินการดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดังนี้

1. ทุกสิ้นเดือนฝ่ายบัญชีและฝ่ายอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดส่งรายงานภายในวันที่ 10 ของเดือนถัดไปดังต่อไปนี้
 - รายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
 - รายงานต้นทุนค่าเช่าและบริการ
 - รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร
 - รายงานเงินรับชำระค่าเช่าและค่าบริการ
 - สรุปยอดลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมทั้ง Aging Report และการติดตามหนี้
 - งบทดลอง งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน ประจำเดือนของแต่ละทรัพย์สิน
 - บัญชีแยกประเภท ประจำเดือน ด้านรายได้ ลูกหนี้การค้า เงินมัดจำ และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายแต่ละทรัพย์สิน
 - ข้อมูลรายการค้างรับค้างจ่ายและจำนวนเงินที่ต้องโอนระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และกองทรัสต์
 - รายงานพื้นที่เช่า รวมถึงรายละเอียดเงินมัดจำ รายงานสัญญาหมดอายุ รายงานการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รายงานการทำสัญญาเช่าใหม่
 - รายงานการจัดซื้อจัดจ้าง (งานซ่อมแซม บำรุงรักษา)
 - รายงานสถานะการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก
2. ฝ่ายบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ได้รับตามข้อ 1 โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลที่ฝ่ายบัญชีจัดทำขึ้นเอง เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดเก็บรายได้ และการจ่ายเงินของกองทรัสต์ในแต่ละเดือนเป็นไปอย่างถูกต้องครบถ้วน
3. ฝ่ายบัญชีชี้แจงให้ผู้รับจ้างทราบถึงเงื่อนไขการเบิกจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดซื้อจัดจ้าง ค่าบริการ และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการเบิกวงเงินชดเชย โดยฝ่ายบัญชีเป็นผู้ควบคุมให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามเกณฑ์การเบิกจ่าย ดังนี้

- การจัดซื้อจัดจ้าง (งานซ่อมแซม บำรุงรักษา)

รายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขออนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง มีเงื่อนไขดังนี้ แจ้งฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมใบเสนอราคา (โดยให้แนบข้อมูลการเปรียบเทียบราคาไม่น้อยกว่า 2 รายในการจัดซื้อจัดจ้างแต่ละครั้ง) และส่งเรื่องขออนุมัติงานซ่อมต่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติ (หมายเหตุ: กรณีจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องเข้าดำเนินการทันที ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจะจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าดำเนินการทันทีโดยมีการแจ้งกรรมการผู้จัดการของกองทรัสต์ให้ทราบก่อนเริ่มดำเนินการ)

- ค่าใช้จ่ายอื่น

สำหรับการเบิกเงินเพื่อชำระค่าบริการ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการเบิกวงเงินสินเชื่อ กำหนดให้ส่วนงานที่ทำเรื่องเบิก ต้องนำเสนอรายละเอียดค่าใช้จ่าย ผู้รับเงิน จำนวนเงิน และใบเสนอราคาเปรียบเทียบ โดยมีเงื่อนไขการลงนามบนเช็ค และเอกสารการเบิกถอนเงินจากบัญชีที่บริษัทมีอยู่กับธนาคาร รวมทั้งการลงนามในเอกสารต่าง ๆ สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับธนาคาร ตามที่แสดงในตารางอำนาจอนุมัติของบริษัท

4. ฝ่ายบัญชีควบคุมยอดสะสมของค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณที่กำหนดในแต่ละเดือน

การจัดทำงบประมาณของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถวางแผน ควบคุม วิเคราะห์ และประเมินผลการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

1. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชี ดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง
2. ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ ผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการ และทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง ร่วมกันสอบทานงบประมาณที่จัดทำขึ้น
3. คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี ก่อนนำเสนอทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
4. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชี ดำเนินการบริหารจัดการรายได้ และควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับงบประมาณที่วางแผนไว้
5. ทุกสิ้นไตรมาส ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชี ดำเนินการจัดทำรายงานประจำไตรมาสเปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้ โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับทราบข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ จากนั้นจึงนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อรับทราบ/สอบทาน ร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง
6. ทุกสิ้นปี ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชี ดำเนินการจัดทำรายงานประจำปี เปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในรอบปีบัญชีกับงบประมาณประจำปีที่วางแผนไว้ โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับทราบข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ จากนั้นจึง

นำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อรับทราบ/สอบทาน ร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาปรับปรุงหรือทบทวนแผนงานร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องหากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างกับงบประมาณที่วางแผนไว้อย่างมีนัยสำคัญ และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาต่อไป

7. ในกรณีที่ผลการดำเนินงานมีความแตกต่างจากงบประมาณ หรือ ผลการดำเนินงานของงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดทำรายงานคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) เพื่อนำเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ ผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ก่อนเปิดเผยแก่สาธารณะชนต่อไป
8. ในกรณีที่เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในงบประมาณประจำปีที่ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะร่วมกับฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชีดำเนินการนำเสนอรายละเอียดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมดังกล่าวให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อสอบทานและพิจารณาอนุมัติเบื้องต้น ก่อนนำเสนอเรื่องให้ทรัสต์เป็นผู้ให้ความเห็นชอบต่อไป

การคัดเลือกผู้ให้บริการอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อเป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ อาทิ ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี เป็นต้น โดยการคัดเลือกจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้ให้บริการอื่น

นอกจากนี้ ในการดำเนินข้อพิพาททางกฎหมายในนามของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างสำนักงานกฎหมายภายนอกเป็นผู้ดำเนินการแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีหลักเกณฑ์การคัดเลือกสำนักงานกฎหมายที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ด้านการดำเนินคดีเพื่อเป็นแนวทางในการคัดเลือก

10.4.10 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ อยู่ภายใต้ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
2. ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทบราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
3. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
4. ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

5. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ผ่านการดำเนินการดังนี้

1. รวบรวมรายชื่อบุคคล หรือ นิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทุก 6 เดือน เพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
2. ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่
3. หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนส่งเรื่องให้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)
4. ภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบในการทำธุรกรรมกับบุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์ซึ่งมีส่วนได้เสีย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป ไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์และสามารถเทียบราคาตลาด โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการติดตามและตรวจสอบธุรกรรมนั้น ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท ทรัสต์ และตามประกาศและกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

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

การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางให้กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้องครั้งแรกที่เข้าดำรงตำแหน่งต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง โดยข้อมูลดังกล่าวจะเก็บไว้ภายในบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีข้อมูลประกอบการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งเพื่อใช้เป็นข้อมูลป้องกันไม่ให้กรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมกระบวนการตัดสินใจในการพิจารณาธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช่ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ซึ่งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มีขอบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) แจ้งห้ามการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลา 30 วันก่อนวันเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือ ก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์อันมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

10.4.11 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5 ล้านบาทต่อปี ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายเดือนในทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สินตามรายละเอียดในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในส่วนที่ 2.11 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์”

ทั้งนี้ โครงสร้างค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้น สอดคล้องและสนับสนุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์แปรผันตามมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

10.4.12 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัวถึง และเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำ และ/หรือ กำกับดูแลให้ฝ่ายบัญชีเปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

1. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานรวบรวมกฎระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ ได้แก่
 - (1) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน

- (2) ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามกำหนดเวลา
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดเตรียมแผนงานตรวจสอบ (Check List) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามกำหนดเวลา
3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อให้เป็นปัจจุบัน พร้อมเผยแพร่ให้ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทราบอย่างสม่ำเสมอ
4. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
5. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และ ปฏิบัติหน้าที่ร่วมกับ ทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” ซึ่งตามข้อตกลงนี้ กองทรัสต์จะต้องส่งรายงานประเภทต่าง ๆ ให้ทรัสต์ตามรอบระยะเวลาที่กำหนดหรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะรวบรวมข้อมูล ความเห็น หลักการและเหตุผล รวมถึงเอกสารประกอบจากหน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานส่งให้ทรัสต์

10.4.13 การขอมติและการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น จะกระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ทั้งนี้ การขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปี พ.ศ. 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติแทนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สร. 26/2555 แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการมติเพื่อการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการดำเนินการขอมติดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) จัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยหนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 94(1) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโดยอนุโลม
- (2) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - (ก) กรณีที่เป็นการขอมติเพื่อทำการรายการที่ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง
 - (ข) กรณีอื่นใดนอกจาก (ก) ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีหนังสือตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่งด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ โดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

การนับองค์ประชุมตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (6) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์)
- (8) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์)
- (9) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (10) การเลิกกองทรัสต์
- (11) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ รวมถึงในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการรับการแปลงสภาพ (หากมี) และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ โดยจะไม่มี การขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์อีกรอบหนึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เรียบร้อยแล้ว

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2564 ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
- (ข) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
- (ค) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบด้วยและให้ผู้จัดการกองทรัสต์เผยแพร่ข้อมูลตามข้อนี้ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- (ก) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (ค) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำดังนี้

- (1) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่อ

อนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย

- (2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - (ก) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (ข) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ข้างต้น
- (3) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

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

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)

วิธีการนับคะแนนเสียง และการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(1) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

(2) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(ก) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม

(ข) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาเสร็จตามข้อ (ก) ข้างต้นแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกครั้งก็ได้

(ค) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ (ก) ข้างต้น หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตามข้อ (ข) ข้างต้น แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

ของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

- (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (ซ) การเลิกกองทรัสต์

10.4.14 กระบวนการในระบบงานอื่นๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเพื่อให้กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ดำเนินการให้มีระบบงานอื่นๆ เพิ่มเติม ซึ่งมีรายละเอียดของกระบวนการ ดังนี้

ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

ระบบในการคัดเลือกบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
2. เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

คณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ระบบการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากร

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการ ดังนี้

1. เมื่อกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการแต่งตั้ง ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการแจ้งกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการ

ดังกล่าวให้ทราบถึงลักษณะต้องห้ามของการเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของ
ผู้จัดการกองทรัสต์

2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการกรอกข้อมูลและลงนามใน “แบบรับรองประวัติบุคคลที่จะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” เพื่อรับรองว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะต้องห้าม และใน “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการ และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” เพื่อแจ้งบริษัทให้ทราบถึงข้อมูลส่วนตัวและความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ซึ่งบริษัทจะใช้เป็นข้อมูลตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคคลดังกล่าวในการทำธุรกรรมใดๆ กับกองทรัสต์
3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการจัดทำ “แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์” และ “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” และนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน อย่างน้อยปีละครั้ง หรือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในแบบรายงานทั้ง 2 แบบดังกล่าวข้างต้น
4. หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
5. คณะกรรมการบริษัทรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการกำกับการปฏิบัติงาน ดังนี้

1. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการศึกษา และรวบรวม กฎหมาย ประกาศ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่ มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาด พ.ศ. 2550 (และที่ มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเข้าอบรม สัมมนา ติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ตามข้อ 1 ให้เป็นปัจจุบัน พร้อมเผยแพร่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานทราบอย่างสม่ำเสมอ
3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ของกองทรัสต์ให้ถูกต้องและครบถ้วน โดยตรวจสอบจาก Check List ของข้อมูลที่ต้องทำการเปิดเผยตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
4. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ ผู้บริหารมีการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ตามแบบฟอร์มที่จัดทำขึ้น (FORM LC-005) เพื่อใช้เป็น

ข้อมูลประกอบการดำเนินการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งจะดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวรายงานการเปลี่ยนแปลงข้อมูล (หากมี)

5. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการของบริษัทจัดทำแบบรับรองประวัติของบุคคลและนำเสนอให้แก่บริษัทฯ
6. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ จัดทำแบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และนำเสนอให้แก่บริษัทฯ

ระบบตรวจสอบและควบคุมภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในจะทำหน้าที่ติดตามดูแล และตรวจสอบเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติงานเป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเพียงพอประกอบวิชาชีพ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างเป็นธรรม ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม

ในการดำเนินการตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนของระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

1. กำหนดปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำการประเมินความเสี่ยง เพื่อใช้ในการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี
2. ดำเนินการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี
3. นำเสนอแผนการตรวจสอบภายในประจำปีเพื่อขออนุมัติจากกรรมการอิสระ
4. ดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบภายในประจำปีที่ได้รับการอนุมัติ และนำเสนอรายงานการตรวจสอบภายใน ซึ่งรวมถึงรายงานการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้อง หรือ ผิดกฎระเบียบ หรือ ประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระ
5. กรณีพบการปฏิบัติงานผิดกฎระเบียบ ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานงานกับฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งต่อหน่วยงานที่ปฏิบัติผิดกฎระเบียบ เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด
6. ติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบ จัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิดให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามระบบงานการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จึงได้จัดทำมีระบบและขั้นตอนสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้สามารถติดต่อ ให้ข้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนในเรื่องที่อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์ได้โดยตรง สรุปประเด็นสำคัญได้ ดังนี้

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้กลไกในการติดต่อ การแจ้งข่าว และ/หรือ การแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ โดยทางอีเมลแจ้งฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
2. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์เป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน และร่วมกับฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุของข้อร้องเรียนและแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ
3. กรณีข้อร้องเรียน**ไม่มีประเด็น** ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบ รวมทั้งคำชี้แจงเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติและลงนาม โดยฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์จะเป็นผู้แจ้งผลการตรวจสอบ พร้อมคำชี้แจงกลับไปยังผู้ร้องเรียน
4. กรณีข้อร้องเรียน**มีประเด็น** ให้นำเสนอข้อร้องเรียนต่อคณะกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียน
 - (ก) คณะกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียน เป็นผู้ดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริง วิเคราะห์สาเหตุ และการแก้ไขปัญหา
 - (ข) ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบ รวมทั้งคำชี้แจงเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติและลงนาม
 - (ค) ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์แจ้งผลการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียน
5. คณะกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียนหาแนวทางดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้มีประเด็นข้อร้องเรียนเกิดขึ้นอีกในอนาคต
6. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดทำสรุป รายงานเรื่องร้องเรียนประจำเดือน เสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียน ยกเว้นในกรณีที่ข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญ หรือ ข้อร้องเรียนที่อาจกลายเป็นข้อพิพาททางกฎหมาย ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดทำสรุป รายงานเรื่องร้องเรียนรายสัปดาห์ เสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทรัสต์ของกองทรัสต์
7. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดทำสรุป รายงานเรื่องร้องเรียนประจำไตรมาส เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียนเพื่อพิจารณา และคณะกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียนจะรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัทและทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อทราบเป็น รายไตรมาส

ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานเพื่อดำเนินการเมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้น ดังนี้

1. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับเรื่องข้อพิพาท
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานรายงานข้อพิพาทต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาและอนุมัติก่อนนำเสนอคณะกรรมการใกล้เคียงข้อพิพาท และกรณีเป็นข้อ

พิพาทที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานข้อพิพาทต่อทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อทราบ

3. คณะอนุกรรมการไต่สวนข้อพิพาทเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง และไต่สวนข้อพิพาทกับคู่กรณี
4. กรณีการไต่สวนไม่เป็นผล คณะอนุกรรมการไต่สวนข้อพิพาทดำเนินการส่งเรื่องให้สำนักงานกฎหมาย (ว่าจ้างบุคคลภายนอก) เพื่อดำเนินกระบวนการตามกฎหมาย
5. สำนักงานกฎหมายดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย และผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล
6. คณะอนุกรรมการไต่สวนข้อพิพาทหาแนวทางดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้มีข้อพิพาทเกิดขึ้นซ้ำอีกในอนาคต
7. กรณีที่ข้อพิพาทที่ไม่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดทำรายงานสรุปผลข้อพิพาทเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะอนุกรรมการไต่สวนข้อพิพาทเพื่อทราบเป็นรายเดือน
8. กรณีที่ข้อพิพาทที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะจัดทำรายงานสรุปผลข้อพิพาทเป็นรายสัปดาห์เสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาและรับทราบ

ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดทำรายงานสรุปผลข้อพิพาทรายไตรมาสเสนอต่อคณะอนุกรรมการไต่สวนข้อพิพาทเพื่อพิจารณา และคณะอนุกรรมการไต่สวนข้อพิพาทรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัทและทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อทราบ

สำหรับการจัดการโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการจัดหาเงินทุนสำหรับกองทรัสต์ โดยฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทจะเป็นผู้ดูแลจัดการให้กองทรัสต์มีการจัดหาเงินทุนจากแหล่งที่เหมาะสม มีโครงสร้างทางการเงินที่อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ หลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากทรัสต์ ซึ่งระบบการจัดหาเงินทุนสำหรับกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอรายละเอียดความต้องการในการใช้เงินทุนให้ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาความเหมาะสมของความต้องการในการใช้เงินทุน ผลกระทบต่อภาพรวมโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ และตรวจสอบหลักเกณฑ์การจัดหาเงินทุนตามที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
2. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาทางเลือกต่างๆ ในการจัดหาเงินทุน และจัดทำแผนงานการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม โดยปฏิบัติตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุน ซึ่งได้แก่
 - 2.1 ขั้นตอนการจัดหาเงินทุนจากการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์
 - 2.2 ขั้นตอนการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน
 - 2.3 ขั้นตอนการจัดหาเงินทุนโดยการออกหุ้นกู้ (Debenture)

10.4.15 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สข. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สข. 29/2555
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณี que ที่ทรัสต์มิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- (1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯหรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดและการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สข. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สข. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
- (4) กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน

(ค) การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออกให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับและในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้นให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมโดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์

(2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) จัดทำรายงานสรุปการบริหารจัดการกองทรัสต์ จนถึงเวลาวันที่สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่และส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์
- (ค) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(ง) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอน

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

10.4.16 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯ ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องโดยมีกลุ่มผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์ AIMCG”) ซึ่งมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ศูนย์อาหาร และศูนย์การประชุม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริม

ธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ศูนย์อาหาร และศูนย์การประชุมดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ในหัวข้อ 10 ทั้งหมดในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งต่อไปอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

10.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด (บริษัทในเครือของ TIP)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 333 หมู่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โทรศัพท์	: 02-382-5111
โทรสาร	: 02-170-8363
Website	: https://tipprojects.com/
โครงการ / ทรัพย์สิน ที่บริหาร	: โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	: - คุณ ฐานวัฒน์ ไกรศักดาวัฒน์ (สัดส่วนร้อยละ 35.00) - คุณ สมศรี ไกรศักดาวัฒน์ (สัดส่วนร้อยละ 25.00) - คุณ พรทิพย์ พิบูลนครินทร์ (สัดส่วนร้อยละ 20.00) - คุณ พรสิน ไกรศักดาวัฒน์ (สัดส่วนร้อยละ 20.00)
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4366/1-6 ถนน พระรามที่ 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	: 02-712-0800
โทรสาร	: 02-712-0880
Website	: http://monta.co.th/
โครงการ / ทรัพย์สิน ที่บริหาร	: โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	: - คุณ มณฑา พานิชวงศ์ (สัดส่วนร้อยละ 50.00) - คุณ มิลินท์ จีวามัสร์ (สัดส่วนร้อยละ 12.50) - คุณ ปรีชา พานิชวงศ์ (สัดส่วนร้อยละ 12.50) - คุณ สาลินท์ นิมมานเหมินท์ (สัดส่วนร้อยละ 12.50) - คุณ สุริย์พร จีวามัสร์ (สัดส่วนร้อยละ 12.50)
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท ไทยแพฟฟิต้า จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 2 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 22 โซนซี ซอยสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	: 02-260-5186
โทรสาร	: 02-261-4174
Website	: http://www.thai-taffeta.com/
โครงการ / ทรัพย์สิน ที่บริหาร	: โครงการไทยแทฟเฟต้า
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	: - คุณ สมศักดิ์ ชัยวีโล (สัดส่วนร้อยละ 42.95) - คุณ สุพจน์ ชัยวีโล (สัดส่วนร้อยละ 23.83) - คุณ เมธา ชัยวีโล (สัดส่วนร้อยละ 6.52) - คุณ รวิรัชต์ ชัยวีโล (สัดส่วนร้อยละ 6.38) - คุณ รจิต ชัยวีโล (สัดส่วนร้อยละ 6.12) - คุณ กฤติกา ชัยวีโล (สัดส่วนร้อยละ 4.65) - คุณ ศิริพร ชัยวีโล (สัดส่วนร้อยละ 2.35) - คุณ ศรีจันทร์ ชัยวีโล (สัดส่วนร้อยละ 2.35) - คุณ ปรีชา นภาพฤกษ์ชาติ (สัดส่วนร้อยละ 0.81) - คุณ ปรีดา นภาพฤกษ์ชาติ (สัดส่วนร้อยละ 0.81) - คุณ สุรเดช นภาพฤกษ์ชาติ (สัดส่วนร้อยละ 0.81) - คุณ สุรินทร์ นภาพฤกษ์ชาติ (สัดส่วนร้อยละ 0.81) - คุณ วีระ นภาพฤกษ์ชาติ (สัดส่วนร้อยละ 0.81) - คุณ วีระ นภาพฤกษ์ชาติ (สัดส่วนร้อยละ 0.81) - คุณ เลี้ยว จัง เงิน (สัดส่วนร้อยละ 0.01)

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในส่วนที่ 2.4 ข้อ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10.6 ทรัสต์

10.6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105535048398
โทรศัพท์	: 02-949-1500
โทรสาร	: 02-949-1501

Website : www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน : 200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว : 100,000,000 บาท

10.6.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 28 พฤษภาคม 2563 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2. นางสาวชนกานต์ อนันตคุณากร	1	0.000005
3. นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.000005
รวม	20,000,000	100.000000

10.6.3 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

10.6.4 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังนี้
 - (3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

- (4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (5) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้นำไปแก้ไขเพิ่มเติม
- (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมาย หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
- (8) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นรายย่อย
- (9) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10.5.4 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- (12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย
- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10.5.4 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (14) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (14.2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
- (14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำการในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้
- (14.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
- ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์
- (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 10.5.4 (14) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

- (15.1) การคัดเลือกผู้ที่เหมาะสมได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (15.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
- ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้
- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (16.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่ มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- (17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 10.5.4 (14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 10.5.4 (16) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง
- (20) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 10.5.4 (19) (19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์
- (21) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการหาหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (21.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (21.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (21.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหนังสือชี้ชวน
- (21.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (21.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (22) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (22.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (22.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (22.3) ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ (5)

- (23) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- (24) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่จะมีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- (25) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- (26) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

10.6.5 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดในส่วนที่ 2.11 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์”

10.7 ข้อมูลของบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

10.7.1 ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลครัชดา คอมเพล็กซ์ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองตันเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ : 02-264-9090

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ตกลงชำระคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีรายละเอียดดังนี้

- (ก) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) จำนวน 1,555,846 บาท
(ข) ค่าบริการอื่น (non-audit fee) จำนวน 3,637,724 บาท

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีจำนวน 1,550,000 บาท

10.7.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 02-009-9999

10.7.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม

(1) ชื่อ : บริษัท เอส. แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ซ จำกัด
ที่อยู่ : 114 ซอย รัตนอุทิศ 19 ตำบล หาดใหญ่ อำเภอ หาดใหญ่ จังหวัด สงขลา 90110
โทรศัพท์ : 02-652-6333

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

(2) ชื่อ : บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่อยู่ : 2521/35-36 บิซทาวน์ ลาดพร้าว ถนนลาดพร้าว แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขต
วังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ : 02-530-4333

(3) ชื่อ : บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ที่อยู่ : 1350/279-283 ไทยรงค์ทาวเวอร์ ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ : 02-030-5885

10.7.4 ที่ปรึกษาของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ที่ปรึกษาทางการเงิน

(1) ชื่อ : ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ : 02-111-1111

(2) ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ : 02-777-7777

ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ : บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 57 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 16 ห้อง 1609-1610 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 02-108-2344

11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	ร้อยละ 10.00 ของ NAV	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.75 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV โดยมี ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่า ทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ใน แต่ละคราว ค่าธรรมเนียมในการจำหน่าย ไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำ กว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไป ของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และ ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน ราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปีโดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ (ในกรณีที่ทรัสต์รับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์) หรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงลงทุนและได้พิจารณาเข้าถึงลงทุน (ในกรณีที่ทรัสต์รับหน้าที่เป็นผู้ออกตราสารดังกล่าว) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)	ร้อยละ 0.22 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ (ในกรณีที่ทรัสต์รับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์) หรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงลงทุนและได้พิจารณาเข้าถึงลงทุน (ในกรณีที่ทรัสต์รับหน้าที่เป็นผู้ออกตราสารดังกล่าว) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)	รายเดือน	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 0.038 ต่อปีของ NAV	รายเดือน	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับค่าธรรมเนียมพิเศษ	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งชำระให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ มีอัตราดังนี้ (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee) ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ค่าดูแลระบบ สาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) คิดที่อัตราเริ่มต้น 3.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (2) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยมีอัตราดังนี้	รายเดือน	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		(2.1) อัตรา 0.50 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี (2.2) อัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี			
• ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี	ร้อยละ 0.13 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ผลตอบแทนของทรัสต์			รายครึ่ง	
	ผลตอบแทน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	ร้อยละ 1.00	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	ร้อยละ 1.00	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	ร้อยละ 3.00	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุนและส่งเสริมการขายรวมถึงค่าใช้จ่ายเพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุน	-	-	-	ร้อยละ 1.00	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ					
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สิน และ/หรือ สอบทานการประเมินราคาทรัพย์สิน	ร้อยละ 0.08 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(3) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือ บอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวนสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/ หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่า ไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(5) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ค่าเอกสาร การลงบัญชีกองทรัสต์	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(6) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลง แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่ เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่ เกี่ยวข้อง	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อัน เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(8) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องใน การจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัด ทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสาร สัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(9) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	ร้อยละ 3.00	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่ เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้า ซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขาย หลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสหสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(18) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึด ทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือ หน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายใน การดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่า สินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลด จำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้าน นิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น					
(19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่า สินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้ง ปวงหรือเมื่อได้รับ คำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับ ความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่า สินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิก กองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และทรัสต์ในระหว่างการ ชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิก กองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

11.2 ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยทรัสต์	ไม่มี
• ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
• ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
• ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (ถ้ามี)
• อื่นๆ ระบุ	อัตราค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดที่ตนเองต้องจ่ายแล้ว

12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์อาจยังมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

12.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลดังกล่าว

	ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งได้เข้าทำรายการกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์
1)	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
2)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
3)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99

12.2 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันที่ผ่านมาของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- ค่าธรรมเนียมการจัดการ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	
มูลค่ารายการระหว่างกัน	<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>	(ล้านบาท)
	1 ม.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	10.8
	1 ม.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	17.5
	1 ม.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	27.8
	1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564	7.6
	<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>	(ล้านบาท)
	ณ 31 ธ.ค. 2561	1.9
	<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	17.5
	<u>หัก</u> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(15.0)
	ณ 31 ธ.ค. 2562	4.4
	<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	27.8
	<u>หัก</u> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(27.0)
	ณ 31 ธ.ค. 2563	5.1
	<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	7.6
	<u>หัก</u> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(7.7)
	ณ 31 มี.ค. 2564	5.0
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	- การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารของบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี	
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าว ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน) ตามรายละเอียด ดังนี้ - ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์พื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาท	

	- ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และ - ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. - โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศและค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
--	--

2. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	
มูลค่ารายการระหว่างกัน	ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(ล้านบาท)
	1 ม.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	2.3
	1 ม.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	9.4
	1 ม.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	21.5
	1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564	6.2
	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(ล้านบาท)
	ณ 31 ธ.ค. 2561	0.4
	บวก ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	9.4
	หัก จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(6.3)
	ณ 31 ธ.ค. 2562	3.5
	บวก ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	21.5
	หัก จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(21.0)
	ณ 31 ธ.ค. 2563	4.0
	บวก ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	6.2
	หัก จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(6.0)
	ณ 31 มี.ค. 2564	4.2

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	- การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จะเป็นผู้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าว ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ตามรายละเอียด ดังนี้ - ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee) ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ - ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ - ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ คำนวณเป็นอัตรา 0.50 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปีและค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี - โครงสร้างค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ และเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน

12.3 รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์) และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	
มูลค่ารายการระหว่างกัน	ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)	จำนวน (ล้านบาท)
	1 ม.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	5.3
	1 ม.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	8.5
	1 ม.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	12.9
	1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564	3.3
	<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>	<u>จำนวน (ล้านบาท)</u>
	ณ 31 ธ.ค. 2561	0.9
	<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	8.5
	<u>หัก</u> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(7.3)
	ณ 31 ธ.ค. 2562	2.1
	<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	12.9
	<u>หัก</u> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(12.8)
	ณ 31 ธ.ค. 2563	2.2
	<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	3.3
	<u>หัก</u> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(3.4)
	ณ 31 มี.ค. 2564	2.1
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	กองทรัสต์ได้จ้างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ เพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเงื่อนไข และอัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งได้รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์และมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี โดยอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ	

2) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทในกลุ่ม

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์นำเงินมัดจำค่าเช่า เงินสดที่เหลือหลังการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละ 1 หน่วย รวมถึงเงินรอจ่าย เป็นต้น ฝากไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	
มูลค่ารายการระหว่างกัน	รายได้ดอกเบี้ย	จำนวน (ล้านบาท)
	1 ม.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	0.061
	1 ม.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	0.257
	1 ม.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	0.082
	1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564	0.028
	เงินฝากธนาคาร	จำนวน (ล้านบาท)
	31 ธ.ค. 2561	19.9
	31 ธ.ค. 2562	74.4
	31 ธ.ค. 2563	41.5
	31 มี.ค. 2564	142.0
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การนำเงินมัดจำค่าเช่า เงินสดที่เหลือหลังการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละ 1 หน่วย รวมถึงเงินรอจ่าย เป็นต้น ฝากไว้กับธนาคารจะทำให้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับเป็นอัตราดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ให้กับลูกค้าทั่วไป ซึ่งเป็นอัตราเงื่อนไขทางการค้าปกติ ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์แต่อย่างใด	

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงมีอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งก่อนและหลังการลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์) และ รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร

12.4 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และมีแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- 1) ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

- 2) ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- 3) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 4) ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม
- 5) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบหรืออนุมัติ (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎหมายที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)

12.5 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในภาคและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้จากการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการจะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และจะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
รายงานการสอบทาน และข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564	ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกालดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในสาระสำคัญจากการสอบทาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2562	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2561	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และที่ผ่านการสอบทานจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2561 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2562 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2563 (ตรวจสอบ)	31 มี.ค. 2564 (สอบทาน)
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	80,706	184,439	279,567	19,790
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,406,719	6,649,200	7,154,611	7,154,611
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19,852	74,358	41,502	313,530
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	360	4	17	52
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	312	2,792	3,865	5,614
ลูกหนี้จากกรมสรรพากร	1,054	-	-	-
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	7,382	2,867	3,129	4,603
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	2,905	2,273	2,117
สินทรัพย์อื่น	663	745	1,005	4,309
รวมสินทรัพย์	2,517,048	6,917,310	7,485,969	7,504,626
หนี้สิน				
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	408	4,466	6,476	7,724
เจ้าหนี้อื่น	2,235	1,250	4,178	28,444 ¹
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สิน	7,022	21,310	30,348	12,329 ²
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	55,580	114,992	132,448	131,301
เงินกู้ยืมระยะยาว	698,000	1,670,625	2,149,691	2,149,792
รวมหนี้สิน	763,245	1,812,643	2,323,141	2,329,590
สินทรัพย์สุทธิ	1,753,803	5,104,668	5,162,828	5,175,036
สินทรัพย์สุทธิ:				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,550,000	4,669,375	4,669,375	4,669,375
กำไรสะสม	203,803	435,293	493,453	505,661
สินทรัพย์สุทธิ	1,753,803	5,104,668	5,162,828	5,175,036
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย(บาท)	11.3148	11.9757	12.1122	12.1408
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	155,000,000	426,250,000	426,250,000	426,250,000

หมายเหตุ:

/1 เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เนื่องจากการจัดประเภทเจ้าหนี้ใหม่สำหรับรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล สำหรับ
งวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2564

/2 สำรองหนี้สิน เนื่องจากการจัดประเภทเจ้าหนี้ใหม่สำหรับรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือน
สิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2564

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค.
	2561 (ตรวจสอบ)	2562 (ตรวจสอบ)	2563 (ตรวจสอบ)	2564 (สอบทาน)
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	175,141	337,643	586,127	155,835
รายได้ดอกเบี้ย	607	394	126	56
รวมรายได้	175,748	338,037	586,254	155,891
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	10,810	17,502	27,772	7,578
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,340	8,519	12,910	3,311
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	619	1,056	1,391	382
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์	2,284	9,373	21,486	6,167
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	2,810	19,814	42,376	11,611
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,605	2,483	5,193	389
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	250	632	155
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,905	1,612	2,038	1,112
ต้นทุนทางการเงิน	24,917	50,577	75,117	20,412
รวมค่าใช้จ่าย	50,290	111,188	188,915	51,117
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	125,458	226,849	397,338	104,774
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	51	630	688	420
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6	592	(2,747)	(277)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	165,200	158,276	18,543	-
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	165,257	159,498	16,483	143
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	290,715	386,346	413,822	104,917

งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค.
	2561 (ตรวจสอบ)	2562 (ตรวจสอบ)	2563 (ตรวจสอบ)	2564 (สอบทาน)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	290,715	386,346	413,821	104,917
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:				
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(101,519)	(4,069,058)	(474,611)	-
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(349,494)	(366,002)	(685,531)	(83,029)
ขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	269,018	264,828	588,344	342,949
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(173)	(1,336)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	24,917	50,577	75,117	20,412
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(352)	355	(12)	(36)
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น	2,432	(2,480)	(1,073)	(1,749)
ลูกหนี้จากกรมสรรพากรลดลง	14,023	1,055	-	-
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระเพิ่มขึ้น	(7,268)	(10,633)	(12,519)	(1,474)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	(2,905)	632	156
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(646)	(82)	(260)	(3,304)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(98,505)	(985)	2,929	4,002 ¹
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น	6,068	14,288	9,038	2,246 ²
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	5,360	59,412	17,456	(1,147)
กำไรสุทธิที่จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(51)	(630)	(688)	(420)
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(6)	(592)	2,747	277
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(165,200)	(158,276)	(18,543)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(110,681)	(3,836,118)	(83,153)	383,800
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	3,119,375	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	108,000	972,625	887,066	-
เงินสดจ่ายคืนการกู้ยืมเงินระยะยาว	-	-	(408,000)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(88,179)	(154,857)	(355,662)	(92,709)
ดอกเบี้ยจ่าย	(24,916)	(46,519)	(73,107)	(19,063)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(5,095)	3,890,624	50,297	(111,772)

งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค.
	2561 (ตรวจสอบ)	2562 (ตรวจสอบ)	2563 (ตรวจสอบ)	2564 (สอบทาน)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(115,776)	54,506	(32,856)	272,028
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	135,628	19,852	74,358	41,502
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	19,852	74,358	41,502	313,530

หมายเหตุ:

/1 เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง) เนื่องจากการจัดประเภทเจ้าหนี้ใหม่สำหรับรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2564

/2 สรรองหนี้สินเพิ่มขึ้น เนื่องจากการจัดประเภทเจ้าหนี้ใหม่สำหรับรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2564

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค.
	2561 (ตรวจสอบ)	2562 (ตรวจสอบ)	2563 (ตรวจสอบ)	2564 (สอบทาน)
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	85.56	82.07	80.59	80.30
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	71.38	67.11	67.78	67.21
อัตราส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	14.18	14.96	12.81	13.09
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ^{/1} (เท่า)	4.64	6.02	4.54	4.29 ^{/2}
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	27.73	24.15	28.72	28.65

หมายเหตุ:

/1 EBITDA หมายถึง กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีที่ตัดจำหน่าย

/2 เป็นการคำนวณโดยอ้างอิง EBITDA ของงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และทำการปรับตัวเลขให้เต็มปี (Annualized)

14. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

14.1 สรุปผลการดำเนินงาน

ในรอบปี 2561 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2561 รวมทั้งสิ้น 1 โครงการ คือ อาคารคลังห้องเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) มีพื้นที่อาคารให้เช่า 2,708.40 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวทำให้ ณ เดือนธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็นและอาคารคลังสินค้ารวมเติบโตจาก 58,559.10 ตารางเมตร ในปี 2560 เป็น 61,267.50 ตารางเมตร

ในรอบปี 2562 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วย ถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าในโครงการสยามเคมี อาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 8 และอาคารคลังสินค้าในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ซึ่งมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้ารวม 85,580.00 กิโลลิตรและมีพื้นที่อาคารให้เช่ารวม 66,018.60 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวทำให้ ณ เดือนธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็นและอาคารคลังสินค้ารวมทั้งสิ้น 127,286.10 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 รวมทั้งสิ้น 1 โครงการ คือ อาคารโรงงานในโครงการชีวาทย อมตะซิตี้ มีพื้นที่อาคารให้เช่ารวม 17,120.00 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวทำให้ ณ เดือนธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 144,406.10 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

ในรอบปี 2563 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดทุกโครงการมีอัตราการใช้เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 100

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 1 โครงการ คือ อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ซึ่งมีพื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 6,620.00 ตารางเมตร ทำให้ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมกองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 151,026.10 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้ารวม 85,580.00 กิโลลิตร โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวมีอัตราการใช้ที่ร้อยละ 100

รายได้

ในรอบปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 338.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 162.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 92.34 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2562 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 337.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.88 ของรายได้รวม และรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.12 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2562 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม 2562 ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวมีอัตราการใช้ที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันทีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 586.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 248.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.43 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2563 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 586.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของรายได้รวม และรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2563 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม 2562

รวมถึงการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม 2563 ซึ่งมีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันทีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 155.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.42 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 155.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.96 ของรายได้รวม และรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.04 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม 2563

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 111.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 121.09 จากปีก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วยต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 50.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.66 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ดังที่กล่าวข้างต้น ในรอบปี 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 19.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.00 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 17.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.69 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และค่าธรรมเนียมนายหน้าบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 9.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.09 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นการเพิ่มขึ้นตามขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในรอบปี 2562 นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีค่าใช้จ่ายจาก ค่าธรรมเนียมทราสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมนิติศาสตร์ เป็นต้น

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 188.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.91 จากปีก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในรอบปี 2563 โดยหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 42.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.56 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 27.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.27 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมนายหน้าบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 21.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.11 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 75.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.54 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มสูงขึ้นเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนเพิ่มเติมในรอบปี 2563

ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 51.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.94 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม 2563 โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 11.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.14 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 7.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.07 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียนายหน้าบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 6.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.09 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 20.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.76 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2562 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 226.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.11 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 101.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.82 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ กองทรัสต์ยังมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 158.28 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 386.35 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 95.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.90

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 397.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.78 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 170.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.16 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ ในปี 2563 กองทรัสต์ยังมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 18.54 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2563 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 413.82 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 27.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.11

ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 104.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.21 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 7.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.78 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวดเท่ากับ 104.92 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 10.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.84 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม

14.2 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 6,917.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,400.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 174.82 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 6,649.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.12 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งมีการปรับเพิ่มสูงขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวน 4,242.48 ล้านบาท อันเป็นผลจากการลงทุนเพิ่มเติมในรอบปีและมูลค่าทรัพย์สินทางการบัญชีที่เพิ่มขึ้นจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินประจำปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 7,485.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 568.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.22 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 7,154.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.57 ของสินทรัพย์รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้น จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวน 505.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.60 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการลงทุนเพิ่มเติมและมูลค่าทรัพย์สินทางการบัญชีที่เพิ่มขึ้นจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินประจำปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 7,504.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 7,154.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.34 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,812.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,049.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 137.49 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,670.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.17 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า 972.63 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนสิงหาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,323.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 510.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.16 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 2,149.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.53 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า 479.07 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนสิงหาคม 2563 ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,329.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.28 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 2,149.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.28 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 จำนวน 0.10 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,104.67 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 4,669.38 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 435.29 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.9757 บาท เพิ่มขึ้นจาก 11.3148 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,162.83 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 4,669.38 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 493.45 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.1122 บาท เพิ่มขึ้นจาก 11.9757 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,175.04 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 4,669.38 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 505.66 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.1408 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.1122 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม ในรอบปี 2562 2563 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 82.07 ร้อยละ 80.59 และร้อยละ 80.30 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อยในช่วงปี 2563 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการและค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ อัตราส่วนดังกล่าวในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 อยู่ในระดับคงที่เมื่อเปรียบเทียบกับรอบปี 2563

อย่างไรก็ดี ด้วยการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในภาพรวมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้กองทรัสต์สามารถรักษาสัดส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมให้อยู่ในระดับคงที่ โดยอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมในรอบปี 2562 2563 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 67.11 ร้อยละ 67.78 และร้อยละ 67.21 ตามลำดับ ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากช่วงก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญ

อัตราส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวมในรอบปี 2562 2563 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 14.96 ร้อยละ 12.81 และร้อยละ 13.09 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวลดลงในรอบปี 2563 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยหลักเนื่องจากการลดลงของต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ จากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่า MLR (Minimum Loan Rate) ที่มีการปรับตัวลดลง ทั้งนี้ ในปี 2564 กองทรัสต์มีแผนที่จะปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินเดิม (Refinance) สำหรับเงินกู้ยืมเพื่อใช้สำหรับลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมบางส่วน ซึ่งจะปรับอัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วน 2.4 ข้อ 4.3.1 ต้นทุนทางการเงิน)

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA¹ ในรอบปี 2562 2563 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับ 6.02 เท่า 4.54 เท่า และ 4.29² เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลง เนื่องจาก EBITDA มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่มากกว่าการเติบโตของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย อันเป็นผลจากความสามารถในการสร้างรายได้และการบริหารค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราส่วนดังกล่าวในรอบปี 2562 สูงกว่าอัตราส่วนในรอบปี 2563 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากในช่วงไตรมาส 3 ปี 2562 กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 3 โครงการ ได้แก่ โครงการสยามเมมี โครงการทิพย์ 8 และ โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน ทำให้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สูงขึ้น ในขณะที่รายได้ที่นำมาคำนวณ EBITDA และอัตราส่วนในรอบปี 2562 เป็นรายได้ที่รับรู้จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวไม่เต็มปี คือตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 ที่มีการลงทุนเพิ่มเติมจนถึงสิ้นปีเท่านั้น

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 24.15 ร้อยละ 28.72 และร้อยละ 28.65 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนเพิ่มขึ้นเนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

14.3 สภาพคล่อง

สำหรับปี 2562 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,836.12 ล้านบาท โดยเกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วย ถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าในโครงการสยามเมมี อาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 8 และอาคารคลังสินค้าในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดีเป็นหลัก และมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,890.62 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 3,119.38 ล้านบาท เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 972.63 ล้านบาท และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 154.86 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2562 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 74.36 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 83.15 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 1 โครงการ คือ อาคารโรงงานในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ และมี

¹ EBITDA หมายถึง กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย

² เป็นการคำนวณโดยอ้างอิง EBITDA ของงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และทำการปรับตัวเลขให้เต็มปี (Annualized)

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 50.30 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวจำนวน 887.07 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนมากกว่าเงินสดจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวนรวมกัน 763.66 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 41.50 ล้านบาท

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 383.80 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 111.77 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 92.71 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 19.06 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 313.53 ล้านบาท

14.4 การวิเคราะห์เปรียบเทียบประมาณการงบการเงินและผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง

ในช่วงปี 2562 และปี 2563 บริษัทฯ ได้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่คาดคะเนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 หลังจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และได้แสดงในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยประมาณการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเท่ากับ 0.8188 บาทต่อหน่วย สำหรับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเวลาประมาณการดังกล่าว กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 และได้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยสำหรับรอบผลประกอบการตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ในอัตราส่วนเต็มปี (Annualized) รวมทั้งสิ้น 0.8246 บาทต่อหน่วย³ ซึ่งสูงกว่าประมาณการ

14.5 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

การแพร่ระบาดของ โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อหรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์ การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ และความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในบางอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงาน และ/หรือ ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังไม่ได้ส่งผลกระทบโดยตรงหรือส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจให้เช่าอาคารห้องเย็น อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และถึงเก็บสารเคมีเหลว และภาพรวมการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยปัจจุบันกองทรัสต์มีโครงสร้างการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะเกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่

- กองทรัสต์มีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและกลุ่มอุตสาหกรรม เช่น กองทรัสต์มีรายได้จากผู้เช่ากลุ่มธุรกิจผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียมในสัดส่วนร้อยละ 24.67 ของรายได้รวม⁴ รายได้จากผู้เช่ากลุ่มธุรกิจผู้ให้บริการโลจิสติกส์ในสัดส่วนร้อยละ 10.93 ของรายได้รวม⁴ และรายได้จากผู้เช่ากลุ่มธุรกิจผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์ในสัดส่วนร้อยละ 24.05 ของรายได้รวม⁴ เป็นต้น จึงส่งผลให้ไม่มี

³ คำนวณจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบผลประกอบการตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 หรือ รอบผลประกอบการ 11 เดือน รวมทั้งสิ้น 0.7559 บาทต่อหน่วย

⁴ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

การกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งเป็นสำคัญ อีกทั้ง กลุ่มผู้เช่าที่อยู่ในธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงมีสัดส่วนที่น้อยและไม่ได้ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญกับภาพรวมของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

- ผู้เช่าในบางกลุ่มธุรกิจอาจจะได้รับผลในเชิงบวกจากสถานการณ์ปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่ากลุ่มธุรกิจผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.93 ของรายได้รวม⁴ เนื่องจากความต้องการสินค้าในช่องทางออนไลน์ที่เติบโตขึ้น จึงส่งผลให้ความต้องการขนส่งสินค้ามากขึ้น
- นอกจากนี้ กองทรัสต์มีสัดส่วนกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมเท่ากับประมาณร้อยละ 55.07 ต่อ 44.93 ของมูลค่ายุติธรรมรวมของทรัพย์สิน⁴ และมีสัดส่วนของสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า 6 ปี ร้อยละ 30.66 ของรายได้รวม⁴ อันเป็นการช่วยสร้างเสถียรภาพในช่วงภาวะตลาดที่อาจมีความผันผวนได้

นอกจากนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะเฝ้าสังเกตสถานการณ์ปัจจุบันอย่างใกล้ชิด โดยทางนักลงทุนสามารถพิจารณาผลประกอบการของกองทรัสต์ได้จากงบการเงินประจำงวด นอกจากนี้ ในปี 2564 กองทรัสต์มีแผนการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีความหลากหลายและการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่าและประเภทธุรกิจ จึงคาดว่า การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะก่อให้เกิดความมั่นคงต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

1.1 ลักษณะสำคัญของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)
ที่ตั้งของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มี ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตาม กฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาท
ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 11.90 บาท ต่อหน่วย
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 172,268,908 หน่วย
มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ไม่เกิน 2,050,000,000 บาท
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	<u>ส่วนที่ 1</u> จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายใน การเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มี รายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (“ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม”) โดยจำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำคือ 1 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 1 หน่วย <u>ส่วนที่ 2</u> จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วน ที่ 1 ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) ได้แก่ 1) ผู้ ลงทุนสถาบัน และ/หรือ 2) บุคคลธรรมดา และนิติบุคคลตาม ดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการ จำหน่าย โดยจำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำคือ 1,000 หน่วย และ เพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย หรือเพิ่มทีละจำนวน 1 หน่วย สำหรับผู้จองซื้อบางราย

วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date)	21 มิถุนายน 2564
อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม	1 หน่วยทรัสต์เดิมต่อ 0.3233 หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม
เงื่อนไขการจองซื้อ และการปิดการเสนอขาย	ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของสงวนสิทธิพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใด หรือผู้จองซื้อรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นๆ หรือเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องมีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มเติมจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายชื่อประเทศดังต่อไปนี้ 1) มาเลเซีย 2) ออสเตรเลีย 3) สหราชอาณาจักร 4) ญี่ปุ่น 5) ฝรั่งเศส 6) อินเดีย 7) สิงคโปร์ 8) สวิสเซอร์แลนด์ 9) ไต้หวัน 10) สวีเดน 11) สหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อประเทศดังกล่าว ที่อาจมีเพิ่มเติมจากการปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด ซึ่งหากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องมีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มเติมจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิที่จะไม่ดำเนินการจัดส่งเอกสารการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดที่ผู้จัดการ

	กองทรัสต์ใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขาย หรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อที่กำหนดได้ ในกรณีที่มีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย แต่ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายในการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อได้จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ
--	--

1.2 สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 172,268,908 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.2.1 ส่วนที่ 1 เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)

จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

1.2.2 ส่วนที่ 2 เสนอขายหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) ได้แก่ 1) ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ 2) บุคคลธรรมดา และนิติบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (ทั้งนี้ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควร) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเบื้องต้นมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
ส่วนที่ 1 เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)	ประมาณ 137,815,126 หน่วย
ส่วนที่ 2 เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากส่วนที่ 1 โดยเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) ตามดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1

ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่กลุ่มนักลงทุนอย่างเป็นธรรม และเพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนในแต่ละประเภทข้างต้น ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนในแต่ละประเภท สภาพตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด ทั้งนี้ トラバเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ เป็นลักษณะการรับประกันการจำหน่ายแบบแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting) โดยในกรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.7.5 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.7

ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อกลุ่มนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนทั่วไป เนื่องจากคาดว่าความต้องการจากกลุ่มนักลงทุนตามข้อ 1.2 เพียงพอต่อมูลค่าการเสนอขายรวมในครั้งนี้แล้ว และสามารถกระจายหน่วยทรัสต์ในวงกว้างได้อย่างเพียงพอ

ในการพิจารณาประเภทของผู้ลงทุนให้ยึดตามนิยามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) หมายถึง ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่ใช่บุคคลสัญชาติอเมริกา มาเลเซีย ออสเตรเลีย สหราชอาณาจักร ญี่ปุ่น ฝรั่งเศส อินเดีย สิงคโปร์ สวิสเซอร์แลนด์ ไต้หวัน สวีเดน หรือสัญชาติอื่นใดที่มีสัญชาติไทย เพื่อมิให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้มีหน้าที่เพิ่มเติมจากกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย หรืออาจถูกพิจารณาว่าเป็นการกระทำการที่ขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ โดยวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) คือ วันที่ 21 มิถุนายน 2564 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) (“ฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์”) อัตราส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เดิมต่อหน่วยทรัสต์ที่

ออกและเสนอขายเพิ่มเติม คือ 1 หน่วยทรัสต์เดิม ต่อ 0.3233 หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 28 พฤษภาคม 2564 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งสุดท้าย รายชื่อประเทศของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์อาจพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงรายชื่อประเทศดังต่อไปนี้

- 1) มาเลเซีย
- 2) ออสเตรเลีย
- 3) สหราชอาณาจักร
- 4) ญี่ปุ่น
- 5) ฝรั่งเศส
- 6) อินเดีย
- 7) สิงคโปร์
- 8) สวิตเซอร์แลนด์
- 9) ไต้หวัน
- 10) สวีเดน
- 11) สหรัฐอเมริกา

ทั้งนี้ กองทรัสต์ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อประเทศดังกล่าว ที่อาจมีเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งสุดท้าย

- (2) **ผู้ลงทุนสถาบัน** หมายถึง ผู้ลงทุนสถาบัน ตามนิยามในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 4/2560 เรื่อง การกำหนดบทบาทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- 2) ธนาคารพาณิชย์
- 3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- 4) บริษัทเงินทุน
- 5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- 6) บริษัทหลักทรัพย์
- 7) บริษัทประกันวินาศภัย
- 8) บริษัทประกันชีวิต
- 9) กองทุนรวม
- 10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ ผู้ลงทุนรายใหญ่ หรือผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (9) หรือ (11) ถึง (25)
- 11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

- 12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
 - 13) กองทุนประกันสังคม
 - 14) กองทุนการออมแห่งชาติ
 - 15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนากระบวนการเงิน
 - 16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
 - 17) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
 - 18) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
 - 19) ตลาดหลักทรัพย์
 - 20) นิติบุคคลประเภทบริษัท
 - 21) นิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) ถึง (20) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด
 - 22) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (21)
 - 23) ผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
 - 24) กองทุนส่งเสริมการพัฒนาตลาดทุน
 - 25) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (3) **นิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อ (Book building)** หมายถึง ผู้ลงทุนที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
- 1) นิติบุคคลที่มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามงบการเงินปีล่าสุดที่ผู้ตรวจสอบบัญชี ตรวจสอบแล้วตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป
 - 2) นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลตามข้อ (4) (1) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด
- (4) **บุคคลธรรมดา และนิติบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย** หมายถึง บุคคลธรรมดา นิติบุคคล ผู้ลงทุนสถาบัน และนิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อ (Book building) ตามคำจำกัดความที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็ลูกค้า คู่สัญญา บริษัทคู่ค้า ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือผู้มีอุปการคุณ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ซึ่งได้แก่ ลูกค้าธนาคาร ลูกค้าด้านพาณิชย์ธนกิจ ผู้แนะนำลูกค้า หรือผู้ที่คาดว่าจะเป็ลูกค้าไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 บริษัทคู่ค้า ผู้ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ ผู้ให้การสนับสนุนทางธุรกิจ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องตลอดจนผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น ทั้งที่ติดต่อในปัจจุบัน ที่เคยติดต่อ หรือผู้ที่คาดว่าจะได้ติดต่อของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1

บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.4

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 และผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทบ. 27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อทั้งหมด

1.3 ตลาดรองของหน่วยทรัสต์

บริษัท จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ในการรับหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น จึงยังมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ให้เป็นหน่วยทรัสต์จดทะเบียน

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนได้ภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

1.4 ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ราคาหน่วยทรัสต์ได้ถูกกำหนดไว้ที่ไม่เกินกว่า 11.90 บาทต่อหน่วย วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เสนอขายในครั้งนี้ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่

- (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
- (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
- (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก
- (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ

(6) ผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อ (Book building)

ทั้งนี้ การกำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย จะกำหนดจากกระบวนการสำรวจความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อ (Book building)

2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

สรุปข้อมูลการจองและการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ประเภทการเสนอขาย/ ประเภทนักลงทุน	สถานที่ยื่นใบจองซื้อ	วันที่จองซื้อ
ส่วนที่ 1 เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)		
บุคคลธรรมดา และ นิติบุคคล (จองซื้อตามวิธีการที่ระบุ ไว้ในข้อ 2.3.1.1)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทุกสาขาทั่วประเทศ	วันที่ 5 – 8 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และ วันที่ 9 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลา เปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทุกสาขาทั่วประเทศ	วันที่ 5 – 8 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และ วันที่ 9 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลา เปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
	ช่องทางออนไลน์ ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผ่านเว็บไซต์ https://moneyconnect.krungthai.com หรือแอปพลิเคชัน Krungthai NEXT (เฉพาะบุคคลธรรมดาเท่านั้น)	วันที่ 5 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 เวลา 15.30 น.
ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่สามารถเข้า ร่วมการสำรวจความ ต้องการซื้อ ที่ <u>ไม่ได้</u> นำเสนอ ใบ Book building และผู้ จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่ มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษา ผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อ แทน (จองซื้อตามวิธีการที่ระบุ ไว้ในข้อ 2.3.1.2)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทีมปฏิบัติการการลงทุนและชำระราคา เลขที่ 9 G Tower ชั้น 15 ฟังปีกเหนือ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร 02-128-2439 หรือ 02-256-2440-42	วันที่ 5 – 8 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และ วันที่ 9 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลา เปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายบริการตลาดทุน ส่วนงานนายทะเบียน อาคารเอส.เอ็ม.ทาวเวอร์ ชั้น 3 เลขที่ 977/2 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร 02-298-0821 หรือ 02-298-0831	วันที่ 5 – 8 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และ วันที่ 9 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลา เปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่สามารถเข้า ร่วมการสำรวจความ ต้องการซื้อ ที่ <u>ได้</u> นำเสนอ Book building	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทีมปฏิบัติการการลงทุนและชำระราคา เลขที่ 9 G Tower ชั้น 15 ฟังปีกเหนือ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310	วันที่ 14 – 15 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และ วันที่ 16 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่ เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.

ประเภทการเสนอขาย/ ประเภทหลักทรัพย์	สถานที่ยื่นใบจองซื้อ	วันที่จองซื้อ
(จองซื้อตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1.3)	โทร 02-128-2439 หรือ 02-256-2440-42 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายบริการตลาดทุน ส่วนงานนายทะเบียน อาคารเอส.เอ็ม.ทาวเวอร์ ชั้น 3 เลขที่ 977/2 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร 02-298-0821 หรือ 02-298-0831	วันที่ 14 – 15 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และ วันที่ 16 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่ เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
ส่วนที่ 2 เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากส่วนที่ 1 โดยเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) ตามดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย		
บุคคลธรรมดา และนิติ บุคคลตามดุลพินิจของ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และรับประกันการจำหน่าย (จองซื้อตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.2.1)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทุกสาขาทั่วประเทศ	วันที่ 5 – 9, 12 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และ วันที่ 13 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่ เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทุกสาขาทั่วประเทศ	วันที่ 5 – 9, 12 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และ วันที่ 13 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่ เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
	ช่องทางออนไลน์ ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผ่านเว็บไซต์ https://moneyconnect.krungthai.com หรือ แอปพลิเคชัน Krungthai NEXT (เฉพาะบุคคลธรรมดาเท่านั้น)	วันที่ 5 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงวันที่ 13 กรกฎาคม 2564 เวลา 15.30 น.
ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่สามารถเข้า ร่วมการสำรวจความ ต้องการซื้อ ที่นำเสนอไป <u>Book building</u> (จองซื้อตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.2.2)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทีมปฏิบัติการการลงทุนและชำระราคา เลขที่ 9 G Tower ชั้น 15 ฟังปีกเหนือ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร 02-128-2439 หรือ 02-256-2440-42	วันที่ 14 – 15 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และ วันที่ 16 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่ เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายบริการตลาดทุน ส่วนงานนายทะเบียน อาคารเอส.เอ็ม.ทาวเวอร์ ชั้น 3 เลขที่ 977/2 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร 02-298-0821 หรือ 02-298-0831	วันที่ 14 – 15 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และ วันที่ 16 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่ เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.

2.1 วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust) จะเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.1.1

2.1.1 ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์

2.1.1.1 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

(1) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก

แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 02-544-6988

www.scb.co.th

(2) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่ เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท

แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2111-1111

www.krungthai.com

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ พร้อมทั้งประกาศผ่านทางสื่อต่าง ๆ ตามความเหมาะสม

2.1.2 ค่าตอบแทนการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะได้รับค่าตอบแทนการจัดจำหน่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยจะชำระตามจำนวนและวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

2.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.2.1 สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Preferential Public Offering: PPO)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ภายหลังจากที่หนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับจนถึงสิ้นสุดวันจองซื้อ ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนที่มีข้อมูลไม่แตกต่างไปจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อ

สำนักงาน ก.ล.ต. จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ <https://www.sec.or.th> และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ AIMIRT (www.aimirt.com) เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.2.2 สำหรับประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO)

ประชาชนทั่วไป สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ภายหลังจากที่หนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับจนถึงสิ้นสุดวันจองซื้อ ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนซึ่งมีข้อมูลไม่แตกต่างจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ <https://www.sec.or.th> และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ AIMIRT (www.aimirt.com) เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.3 วันและวิธีการจอง และการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.3.1 ส่วนที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Preferential Public Offering: PPO)

2.3.1.1 บุคคลธรรมดา และนิติบุคคล

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 โดยผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อได้ 2 วิธี คือ

1. การจองซื้อโดยวิธีกรอรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy):

ผู้จองซื้อจะต้องกรอรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้ (หากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์มีเลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่า 1 เลขทะเบียน ผู้จองซื้อต้องแยกใบจองซื้อหน่วยทรัสต์และเอกสารประกอบใบจองซื้อ 1 ชุด ต่อ 1 เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์)

- (1) ใบรับรองการจองซื้อหลักทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งออกโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (2) เอกสารหลักฐานการชำระเงินตามข้อ 2.3.1.1 (ค)
- (3) เอกสารการแสดงตนของผู้จองซื้อ โดยผู้จองซื้อแต่ละประเภทจะต้องแนบเอกสารดังต่อไปนี้

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

บัตรประจำตัวประชาชนตัวจริง (เฉพาะกรณีจองซื้อผ่านธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งใช้สำหรับการยืนยันตัวตนของผู้จองซื้อ ทั้งนี้ หากยืนยันตัวตนเสร็จสิ้นทางธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะคืนบัตรประจำตัวประชาชนตัวจริงให้แก่ผู้จองซื้อและไม่ต้องใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน)

หรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่บัตรประจำตัวประชาชนหมดอายุ ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัว

ประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ในกรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชนตัวจริง (เฉพาะกรณีจองซื้อผ่านธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งใช้สำหรับการยืนยันตัวตนของผู้จองซื้อ ทั้งนี้ หากยืนยันตัวตนเสร็จสิ้นทางธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะคืนบัตรประจำตัวประชาชนตัวจริงให้แก่ผู้จองซื้อและไม่ต้องใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน) หรือแนบบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) ค่ายินยอมจากผู้ปกครอง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) ที่ยังไม่หมดอายุ และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ ทั้งนี้ กรณีที่ผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่ยังไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบบสำเนาใบสูติบัตรด้วย พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์อายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมทั้งแสดงบัตรประจำตัวประชาชนตัวจริง (เฉพาะกรณีจองซื้อผ่านธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งใช้สำหรับการยืนยันตัวตนของผู้จองซื้อ ทั้งนี้ หากยืนยันตัวตนเสร็จสิ้นทางธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะคืนบัตรประจำตัวประชาชนตัวจริงให้แก่ผู้จองซื้อและไม่ต้องใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน) หรือแนบบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) ผู้จองซื้อซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) แล้วภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจนถึงวันจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามเพื่อหาข้อบ่งชี้การเป็นบุคคลสหรัฐ (บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) และแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (เฉพาะนิติบุคคล) ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอก

แบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อในกรณีมีการคืนเงินค่าจองซื้อด้วยเหตุผลใด ๆ หากผู้จองซื้อมีความประสงค์รับเงินคืน โดยวิธีโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวัน ที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแนบบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวันดังกล่าว ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชี โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายใดมิได้แนบบัญชีเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชี หรือในกรณีที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อโดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

2. การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online):

ผู้จองซื้อเฉพาะบุคคลธรรมดาสามารถจองซื้อผ่านเว็บไซต์ <https://moneyconnect.krungthai.com> หรือแอปพลิเคชัน Krungthai NEXT ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เท่านั้น โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีเงินฝากกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และได้เปิดใช้บริการ KTB netbank หรือ Krungthai NEXT แล้วเท่านั้น ซึ่งผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence KYC / CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผลการประเมินความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Suitability Test) ของผู้จองซื้อไม่เหมาะสมกับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องยืนยันความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์และยืนยันในฐานะผู้จองซื้อว่า หากเกิดความเสียหายใด ๆ จากการลงทุนในหน่วยทรัสต์นี้ต่อไปในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ทั้งสิ้น โดยธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะต้องมีการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ที่รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้โดยใช้ชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password Login) และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนหรือสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนหรือสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ของหน่วยทรัสต์ดังกล่าว เป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใด ๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ในเว็บไซต์ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ วิธีปฏิบัติการจองซื้อให้เป็นไปตาม

รายละเอียดหรือขั้นตอนที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กำหนดโดยวิธีการจองซื้อข้างต้นสามารถใช้กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังต่อไปนี้

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย	การจองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy)	การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) (เฉพาะบุคคลธรรมดา)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	✓	–
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	✓	✓

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อตามวันและเวลาดังต่อไปนี้

การจองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy)

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ตามวันและเวลาดังต่อไปนี้

- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทุกสาขาทั่วประเทศ ในวันที่ 5 – 8 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
- ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทุกสาขาทั่วประเทศ ในวันที่ 5 – 8 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.

การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online)

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 เวลา 15.30 น.

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อที่ราคาเสนอขายสูงสุดไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

การชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

ชำระค่าจองซื้อโดยเงินสด หรือการโอนเงิน

ชำระค่าจองซื้อในวันที่ 5 – 8 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็นเงินสด หรือการโอนเงิน เข้าบัญชีชื่อ “บัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ AIMIRT – PPO หรือ AIMIRT Subscription Account – PPO” ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ชำระค่าจองซื้อโดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

วันที่ 5 – 7 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของสาขาถึงเวลา 15.30 น. และวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 เวลา 8.30 น. ถึง 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คเคลียร์ของแต่ละสาขา ผู้จองซื้อชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ซึ่งจะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 เท่านั้น โดยให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีชื่อ “บัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ AIMIRT – PPO หรือ AIMIRT Subscription Account – PPO” ทั้งนี้เช็ค แคชเชียร์เช็คหรือดราฟท์ ต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันภายในวัน

ทำการถัดไป พร้อมระบุชื่อ นามสกุล ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ไว้ด้านหลัง
เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

ชำระค่าจองซื้อกรณีจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

กรณีผู้จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สามารถชำระ
ด้วยการหักบัญชีธนาคารที่ผูกไว้กับช่องทางบริการดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขการชำระเงิน (ซึ่ง
รวมถึงจำนวนเงินสูงสุดที่สามารถชำระได้) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของธนาคารกรุงไทย จำกัด
(มหาชน)

- (ง) ผู้จองซื้อที่จองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy) จะต้องนำไปจองซื้อและ
เอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมแนบเอกสารประกอบการจองซื้อตามข้อ (ก) (1) – (3) ไป
จองซื้อที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- (จ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อ
และขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ
2.1.1 มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ
2.3.1.1 (ก) ถึง (ง)

เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะยินยอมผ่อนผันให้
เป็นแต่ละกรณีไป และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ขอ
สงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะดำเนินการส่งมอบเงิน
ค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการจำหน่ายและรับประกัน
การจำหน่าย (Underwriting Agreement) ต่อไป

2.3.1.2 ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อ ที่ไม่ได้นำเสนอใน Book building และผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ที่มปฏิบัติการการลงทุน
และชำระราคา เลขที่ 9 G Tower ชั้น 15 ฟังปีกเหนือ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
กรุงเทพฯ 10310 โทร 02-128-2439 หรือ 02-256-2440-42 หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ฝ่ายบริการตลาดทุน ส่วนงานนายทะเบียน อาคารเอส.เอ็ม.ทาวเวอร์ ชั้น 3 เลขที่ 977/2 ถนน
พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร 02-298-0821 หรือ 02-298-0831 โดย
ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลง
ลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการ
จองซื้อดังต่อไปนี้ (หากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์มีเลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่า 1 เลขทะเบียน ผู้
จองซื้อต้องแยกใบจองซื้อหน่วยทรัสต์และเอกสารประกอบใบจองซื้อ 1 ชุด ต่อ 1 เลขทะเบียนผู้ถือ
หน่วยทรัสต์)

- (1) ใบรับรองการจองซื้อหลักทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งออกโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- (2) เอกสารหลักฐานการชำระเงินตามข้อ 2.3.1.2 (ข)
- (3) เอกสารการแสดงตนของผู้จองซื้อ โดยผู้จองซื้อแต่ละประเภทจะต้องแนบเอกสารดังต่อไปนี้

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์อายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี) โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ในกรณีที่มีการคืนเงินค่าจองซื้อด้วยเหตุผลใด ๆ หากผู้จองซื้อมีความประสงค์รับเงินคืน โดยวิธีโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวัน ที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวันดังกล่าว ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชี โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายใดมิได้แนบสำเนาสมุดเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชี หรือในกรณีที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อโดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสถาบันไม่ต้องดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 35/2556 เรื่อง มาตรฐานการประกอบธุรกิจ โครงสร้างการบริหารงาน ระบบงาน และการให้บริการของผู้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ และผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ลงวันที่ 6 กันยายน 2556 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามเพื่อหาข้อบ่งชี้การเป็นบุคคลสหรัฐ (บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) และแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (เฉพาะนิติบุคคล) ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อที่ราคาเสนอขายสูงสุดที่ไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

ชำระค่าจองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET)

ชำระค่าจองซื้อในวันที่ 5 - 9 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็นการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เข้าบัญชีธนาคารตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กำหนด

ทั้งนี้ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน และ/หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายได้รับ ต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

ชำระค่าจองซื้อโดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

ชำระค่าจองซื้อในวันที่ 5 - 7 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของสาขาถึงเวลา 15.30 น. และวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 เวลา 8.30 น. ถึง 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คเคลียร์ริงของแต่ละสาขา ผู้จองซื้อชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ซึ่งจะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 เท่านั้น โดยให้ชื่ครบถ้วนส่งจ่ายบัญชีธนาคารตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กำหนด

ทั้งนี้ เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันภายในวันทำการถัดไป โดยชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อ หรือชื่อผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) สำหรับกรณีผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน เท่านั้น พร้อมระบุชื่อ นามสกุล ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ไว้ด้านหลังเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

- (ค) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมแนบเอกสารประกอบการจองซื้อตามข้อ (ก) (1) - (3) ส่งไปยังธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ที่มปฏิบัติการการลงทุนและชำระราคา เลขที่ 9 G Tower ชั้น 15 ฟังปีกเหนือ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร 02-128-2439 หรือ 02-256-2440-42 วันที่ 5 - 8 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.

- ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายบริการตลาดทุน ส่วนงานนายทะเบียน อาคารเอส.เอ็ม. ทาวเวอร์ ชั้น 3 เลขที่ 977/2 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร 02-298-0821 หรือ 02-298-0831 ในวันที่ 5 – 8 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
- (ง) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อ และขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1.2 (ก) ถึง (ค)
- (จ) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 กำหนด

เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement) ต่อไป

2.3.1.3 ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อ ที่ได้นำส่งใบ Book building

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทีมปฏิบัติการการลงทุน และชำระราคา เลขที่ 9 G Tower ชั้น 15 ผังปีกเหนือ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร 02-128-2439 หรือ 02-256-2440-42 หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายบริการตลาดทุน ส่วนงานนายทะเบียน อาคารเอส.เอ็ม.ทาวเวอร์ ชั้น 3 เลขที่ 977/2 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร 02-298-0821 หรือ 02-298-0831 โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้ (หากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์มีเลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่า 1 เลขทะเบียน ผู้จองซื้อต้องแยกใบจองซื้อหน่วยทรัสต์และเอกสารประกอบใบจองซื้อ 1 ชุด ต่อ 1 เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์)
- (1) ใบรับรองการจองซื้อหลักทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งออกโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (2) เอกสารหลักฐานการชำระเงินตามข้อ 2.3.1.3 (ข)
- (3) เอกสารการแสดงความประสงค์ของผู้จองซื้อ โดยผู้จองซื้อแต่ละประเภทจะต้องแนบเอกสารดังต่อไปนี้

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์อายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือ

เดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรอง
สำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการ
จองซื้อทุกฉบับ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็น
ผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อ
แทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภท
ของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
โดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตรา
สำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี) โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้อง
กับการจองซื้อทุกฉบับ

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสถาบันไม่ต้องดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง
(Suitability Test) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 35/2556 เรื่อง
มาตรฐานการประกอบธุรกิจ โครงสร้างการบริหารงาน ระบบงาน และการให้บริการของผู้ประกอบ
ธุรกิจหลักทรัพย์ และผู้ประกอบการสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ลงวันที่ 6 กันยายน 2556 (รวมทั้งที่มีการ
แก้ไขเพิ่มเติม)

อย่างไรก็ตาม สำหรับนิติบุคคลที่ไม่ใช่ผู้ลงทุนสถาบัน กรณีผู้จองซื้อทำการจองซื้อผ่านธนาคารไทย
พาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้า
และตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due
Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง
(Suitability Test) กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารกรุงไทย จำกัด
(มหาชน) แล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจนถึงวันจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ
เอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าว
ข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง
ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แกธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามเพื่อหาข้อบ่งชี้การเป็นบุคคลสหรัฐ (บุคคล
ธรรมดาและนิติบุคคล) และแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (เฉพาะนิติบุคคล) ตาม
Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่
ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชี
ของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบ
สถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวน
สิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ราคาเสนอขายสุดท้าย โดยมีวิธีชำระเงินค่า
จองซื้อ ดังนี้

ชำระค่าจองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET)

ชำระค่าจองซื้อในวันที่ 14 – 16 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็นการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เข้าบัญชีธนาคารตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กำหนด

ทั้งนี้ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน และ/หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายได้รับ ต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

ชำระค่าจองซื้อโดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

การจองซื้อในวันที่ 14 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. และวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คเคลียร์ริงของแต่ละสาขา ผู้จองซื้อชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ซึ่งจะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 เท่านั้น โดยให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กำหนด

ทั้งนี้ เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันภายในวันทำการถัดไป โดยชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อ หรือชื่อผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) สำหรับกรณีผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน เท่านั้น พร้อมระบุชื่อ นามสกุล ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ไว้ด้านหลังเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

- (ค) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมแนบเอกสารประกอบการจองซื้อตามข้อ (ก) (1) – (3) ส่งไปยังธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทีมปฏิบัติการการลงทุนและชำระราคา เลขที่ 9 G Tower ชั้น 15 ฟังปีกเหนือ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร 02-128-2439 หรือ 02-256-2440-42 วันที่ 14 – 15 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และวันที่ 16 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
 - ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายบริการตลาดทุน ส่วนงานนายทะเบียน อาคารเอส.เอ็ม. ทาวเวอร์ ชั้น 3 เลขที่ 977/2 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร 02-298-0821 หรือ 02-298-0831 ในวันที่ 14 – 15 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และวันที่ 16 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
- (ง) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อ และขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1.3 (ก) ถึง (ค)
- (จ) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษี

ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 กำหนด

เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) ต่อไป

2.3.2 ส่วนที่ 2 สำหรับประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO)

2.3.2.1 บุคคลธรรมดา และนิติบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 โดยผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อได้ 2 วิธี คือ

1. การจองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy): ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- (1) เอกสารหลักฐานการชำระเงินตามข้อ 2.3.2.1 (ค)
- (2) เอกสารการแสดงตนของผู้จองซื้อ โดยผู้จองซื้อแต่ละประเภทจะต้องแนบเอกสารดังต่อไปนี้

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

บัตรประจำตัวประชาชนตัวจริง (เฉพาะกรณีจองซื้อผ่านธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งใช้สำหรับการยืนยันตัวตนของผู้จองซื้อ ทั้งนี้ หากยืนยันตัวตนเสร็จสิ้นทางธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะคืนบัตรประจำตัวประชาชนตัวจริงให้แก่ผู้จองซื้อและไม่ต้องใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน) หรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่บัตรประจำตัวประชาชนหมดอายุ ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชนตัวจริง (เฉพาะกรณีจองซื้อผ่านธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งใช้สำหรับการยืนยันตัวตนของผู้จองซื้อ ทั้งนี้ หากยืนยันตัวตนเสร็จสิ้นทางธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะคืนบัตรประจำตัวประชาชนตัวจริงให้แก่ผู้จองซื้อและไม่ต้องใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน) หรือแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) คำยินยอมจากผู้ปกครอง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) ที่ยังไม่หมดอายุ

และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ ทั้งนี้ กรณีที่ผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่ยังไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาใบสูติบัตรด้วย พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์อายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมทั้งแสดงบัตรประจำตัวประชาชนตัวจริง (เฉพาะกรณีจองซื้อผ่านธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งใช้สำหรับการยืนยันตัวตนของผู้จองซื้อ ทั้งนี้ หากยืนยันตัวตนเสร็จสิ้นทางธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะคืนบัตรประจำตัวประชาชนตัวจริงให้แก่ผู้จองซื้อและไม่ต้องใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน) หรือแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) ผู้จองซื้อซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) แล้วภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจนถึงวันจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามเพื่อหาข้อบ่งชี้การเป็นบุคคลสหรัฐ (บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) และแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (เฉพาะนิติบุคคล) ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

ในกรณีมีการคืนเงินค่าจองซื้อด้วยเหตุผลใด ๆ หากผู้จองซื้อมีความประสงค์รับเงินคืน โดยวิธีโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวัน ที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวันดังกล่าว ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชี โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายได้มีได้แนบสำเนาสมุดเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชี หรือในกรณีที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด

(มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อโดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

2. การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online): ผู้จองซื้อเฉพาะบุคคลธรรมดาสามารถจองซื้อผ่านเว็บไซต์ <https://moneyconnect.krungthai.com> หรือ แอปพลิเคชัน Krungthai NEXT ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เท่านั้น โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีเงินฝากกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และได้เปิดใช้บริการ KTB netbank หรือ Krungthai NEXT แล้วเท่านั้น ซึ่งผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence KYC / CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผลการประเมินความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Suitability Test) ของผู้จองซื้อไม่เหมาะสมกับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อต้องยืนยันความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์และยืนยันในฐานะผู้จองซื้อว่า หากเกิดความเสียหายใด ๆ จากการลงทุนในหน่วยทรัสต์นี้ต่อไปในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ทั้งสิ้น โดยธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะต้องมีการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ที่รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้โดยใช้ชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password Login) และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนหรือสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนหรือสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ของหน่วยทรัสต์ดังกล่าว เป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใด ๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ในเว็บไซต์ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ วิธีปฏิบัติการจองซื้อให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กำหนด

โดยวิธีการจองซื้อข้างต้นสามารถใช้กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังต่อไปนี้

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ รับประกันการจำหน่าย	การจองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy)	การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) (เฉพาะบุคคลธรรมดา)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	✓	—
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	✓	✓

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อตามวันและเวลาดังต่อไปนี้

การจองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy)

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ตามวันและเวลาดังต่อไปนี้

- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทุกสาขาทั่วประเทศ ในวันที่ 5 – 9, 12 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และวันที่ 13 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
- ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทุกสาขาทั่วประเทศ ในวันที่ 5 – 9, 12 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และวันที่ 13 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.

การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online)

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2564 เวลา 8.30 น. ถึงวันที่ 13 กรกฎาคม 2564 เวลา 15.30 น.

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อที่ราคาเสนอขายสูงสุดที่ไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

การชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

ชำระค่าจองซื้อโดยเงินสด หรือการโอนเงิน

วันที่ 5 – 9, 12 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และวันที่ 13 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็นเงินสด หรือการโอนเงิน เข้าบัญชีชื่อ “บัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ AIMIRT – PO” หรือ “AIMIRT Subscription Account – PO” ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ชำระค่าจองซื้อโดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

วันที่ 5 – 9 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของสาขาถึงเวลา 15.30 น. และวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 เวลา 8.30 น. ถึง 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คเคลียร์ของแต่ละสาขา ผู้จองซื้อชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ซึ่งจะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 เท่านั้น โดยให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีชื่อ “บัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ AIMIRT – PO” หรือ “AIMIRT Subscription Account – PO” ทั้งนี้ เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันภายในวันทำการถัดไป พร้อมระบุชื่อ นามสกุล ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ไว้ด้านหลังเช็ค แคชเชียร์เช็คหรือดราฟท์

ชำระค่าจองซื้อกรณีจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

กรณีผู้จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สามารถชำระด้วยการหักบัญชีธนาคารที่ผูกไว้กับช่องทางบริการดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขการชำระเงิน (ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินสูงสุดที่สามารถชำระได้) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของธนาคารกรุงไทย จำกัด

(มหาชน)

- (ง) ผู้จองซื้อที่จองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy) จะต้องนำไปจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมแนบเอกสารประกอบการจองซื้อตามข้อ (ก) (1) – (3) ไปจองซื้อที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- (จ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3.2.1 (ก) ถึง (ง)

เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement) ต่อไป

2.3.2.2 ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อ ที่นำเสนอใน Book building

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ที่มีปฏิบัติการการลงทุนและชำระราคา เลขที่ 9 G Tower ชั้น 15 ผังปีกเหนือ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร 02-128-2439 หรือ 02-256-2440-42 หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายบริการตลาดทุน ส่วนงานนายทะเบียน อาคารเอส.เอ็ม.ทาวเวอร์ ชั้น 3 เลขที่ 977/2 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร 02-298-0821 หรือ 02-298-0831 โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้
- (1) เอกสารหลักฐานการชำระเงินตามข้อ 2.3.2.2 (ข)
 - (2) เอกสารการแสดงตนของผู้จองซื้อ โดยผู้จองซื้อแต่ละประเภทจะต้องแนบเอกสารดังต่อไปนี้

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์อายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อ

แทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี) โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสถาบันไม่ต้องดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 35/2556 เรื่อง มาตรฐานการประกอบธุรกิจ โครงสร้างการบริหารงาน ระบบงาน และการให้บริการของผู้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ และผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ลงวันที่ 6 กันยายน 2556 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

อย่างไรก็ตาม สำหรับนิติบุคคลที่ไม่ใช่ผู้ลงทุนสถาบัน กรณีผู้จองซื้อทำการจองซื้อผ่านธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้า และตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) แล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจนถึงวันจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามเพื่อหาข้อบ่งชี้การเป็นบุคคลสหรัฐ (บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) และแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (เฉพาะนิติบุคคล) ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ราคาเสนอขายสุดท้าย โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

ชำระค่าจองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET)

ชำระค่าจองซื้อในวันที่ 14 – 16 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็นการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เข้าบัญชีธนาคารตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กำหนด

ทั้งนี้ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน และ/หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายได้รับ ต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

ชำระค่าจองซื้อโดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

ชำระค่าจองซื้อในวันที่ 14 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. และวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 เวลา 8.30 น. ถึง 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คเคลียร์ริงของแต่ละสาขา ผู้จองซื้อชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ซึ่งจะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 เท่านั้น โดยให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กำหนด

ทั้งนี้ เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันภายในวันทำการถัดไป โดยชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อ หรือชื่อผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) สำหรับกรณีผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน เท่านั้น พร้อมระบุชื่อ นามสกุล ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ไว้ด้านหลังเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

- (ค) ผู้จองซื้อจะต้องนำไปจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมแนบเอกสารประกอบการจองซื้อตามข้อ (ก) (1) – (3) ส่งไปยังธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทีมปฏิบัติการการลงทุนและชำระราคา เลขที่ 9 G Tower ชั้น 15 ฟังปีกเหนือ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร 02-128-2439 หรือ 02-256-2440-42 วันที่ 14 – 15 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และวันที่ 16 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
 - ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายบริการตลาดทุน ส่วนงานนายทะเบียน อาคารเอส.เอ็ม. ทาวเวอร์ ชั้น 3 เลขที่ 977/2 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร 02-298-0821 หรือ 02-298-0831 ในวันที่ 14 – 15 กรกฎาคม 2564 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และวันที่ 16 กรกฎาคม 2564 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น.
- (ง) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.2.2 (ก) ถึง (ค)
- (จ) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 กำหนด

เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement) ต่อไป

2.4 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

2.4.1 ส่วนที่ 1 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)

การจัดสรรจะสอดคล้องและเป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 และตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด โดยจะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 235 ล้านหน่วย เป็นมูลค่าไม่เกิน 2,350 ล้านบาท และ/หรือ เงินจากการกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 600 ล้านบาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยเสนอขายและจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแต่ละรายในอัตราส่วน 1 หน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ AIMIRT ต่อ 0.3233 หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้วหรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ขอสงวนสิทธิที่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ AIMIRT ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือ ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ AIMIRT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย

2.4.2 ส่วนที่ 2 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO)

2.4.2.1 ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อ ที่นำเสนอใน Book building

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อที่นำเสนอใน Book building ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อ ที่นำเสนอใน Book building รายใด ๆ จะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนคูณของ 100 หน่วย หรือเพิ่มทีละจำนวน 1 หน่วยสำหรับผู้จองซื้อบางราย ทั้งนี้ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์จะไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

2.4.2.2 บุคคลธรรมดา และนิติบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลธรรมดา และนิติบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย จะอยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนเล็กน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย รายใด ๆ จะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนคูณของ 100 หน่วย หรือเพิ่มทีละจำนวน 1 หน่วยสำหรับผู้จองซื้อบางราย ทั้งนี้ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์จะไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

2.5 ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

เนื่องจากประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศที่ กร. 14/2555 ได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- การจัดสรรที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- การจัดสรรที่จะทำให้ทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- การจัดสรรที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวที่กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนด

(ทั้งนี้ เว้นแต่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการจัดสรรเป็นอย่างอื่น)

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่นตามสัดส่วน และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

อีกทั้ง เพื่อให้มีสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนต่างด้าวสอดคล้องประกาศที่ ทจ. 49/2555 บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเพื่อให้เป็นไปตามอัตราในเกณฑ์นั้น ทั้งนี้ กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีนี้สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการเสนอขาย

หน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้

2.6 เงื่อนไขในการขายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระบุการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์นั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้
- (2) กรณีที่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (4) กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนที่พร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ รวมทั้งเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- (6) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณีตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย เห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณี que การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อที่มีสัญชาติสหรัฐอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น รวมถึงอินโดนีเซียที่มีสัญชาติไทย ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น รวมถึงอินโดนีเซียที่มีสัญชาติไทย บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น รวมถึงอินโดนีเซียที่มีสัญชาติไทย รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น รวมถึงอินโดนีเซียที่มีสัญชาติไทย เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเป็นหลัก
- (7) ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กองทรัสต์จะได้เข้าผูกพันตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด.

สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหน้า

2.7 ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้อาณัติที่กำหนด ดังต่อไปนี้

2.7.1 กรณีราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อในข้อ 2.1.1 จะดำเนินการคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อระหว่างราคาเสนอขายสุดท้ายและราคาเสนอขายสูงสุด โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อโดย

- (ก) การโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย หรือ
- (ข) จ่ายเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายผู้จองซื้อตามชื่อที่ระบุในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หรือที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ภายใน 10 วันทำการ นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย หรือวิธีอื่นตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย เห็นว่าเหมาะสม โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่สามารถคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อระหว่างราคาเสนอขายสุดท้ายและราคาเสนอขายสูงสุดในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายมีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว โดยจะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อระหว่างราคาเสนอขายสุดท้ายและราคาเสนอขายสูงสุดที่ต้องส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินเงินส่วนต่างค่าจองซื้อระหว่างราคาเสนอขายสุดท้ายและราคาเสนอขายสูงสุดทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หรือที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว โดยให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละราย เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หรือที่ระบุไว้ในใบจองซื้อที่ได้ให้ไว้กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละราย ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.7.2 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ใช้สิทธิปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับจัดสรร

รายนั้น ๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ โดย

- (ก) การโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย หรือ
- (ข) จ่ายเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายผู้จองซื้อตามชื่อที่ระบุในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หรือที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ภายใน 10 วันทำการ นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย หรือวิธีอื่นตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย เห็นว่าเหมาะสม โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายมีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว โดยจะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หรือที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว โดยให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละราย เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หรือที่ระบุไว้ในใบจองซื้อที่ได้ให้ไว้กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละราย ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.7.3 กรณีผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์น้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละราย ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์น้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อรายนั้น ๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ โดย

- (ก) การโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย หรือ
- (ข) จ่ายเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายผู้จองซื้อตามชื่อที่ระบุในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หรือที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ภายใน 10 วันทำการ นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายมีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว โดยจะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืน นับจากวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทาง

ไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หรือที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วนตามที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หรือที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.7.4 ในกรณีผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ อันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อตามเช็คค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละราย ซึ่งเป็นผู้รับการจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อรายนั้น ๆ จะดำเนินการคืนเช็คค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรอันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามเช็คค่าจองซื้อ โดยผู้จองซื้อดังกล่าวต้องติดต่อขอรับเช็คฉบับดังกล่าวคืนจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละราย ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ภายใน 30 วันหลังสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย หากผู้จองซื้อไม่ติดต่อขอรับเช็คดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละราย จะจัดส่งเช็คทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หรือที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป

2.7.5 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนหรือเฉพาะส่วน

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนหรือเฉพาะส่วน (แล้วแต่กรณี) และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555

- (1) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับเงินที่กองทรัสต์ AIMIRT กักไว้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างดาว และทำให้การถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าว เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิม (ถ้ามี) ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยให้ยกเลิกการเสนอขายเฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มี

ผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุน

- (6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์หรือไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้
- (7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาหรือการลดจำนวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

เมื่อปรากฏกรณีที่เป็นเหตุในการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และจะพิจารณาคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใด ๆ โดย

- (ก) การโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือ
- (ข) เช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายผู้จองซื้อตามชื่อที่ระบุในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หรือที่ระบุในใบจองซื้อ ภายใน 10 วันทำการ นับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี)

หากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวนั้นได้ อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาดังกล่าวนั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนคืนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วนตามที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.7.6 ช่องทางการคืนเงินค่าจองซื้อของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละราย

ช่องทางการคืนเงินค่าจองซื้อของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่ละรายมีดังต่อไปนี้

ผู้จัดจำหน่ายและ รับประกันการจำหน่าย	วิธี (ก)	วิธี (ข)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	✓	✓
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	✓	✓

หมายเหตุ :

(ก) การโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อ

(ข) จ่ายเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายผู้จองซื้อตามชื่อที่ระบุในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หรือที่ระบุในใบจองซื้อ

2.8 วิธีการส่งมอบหน่วยทรัสต์

ปัจจุบัน ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ได้ตกลงรับหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้กับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และให้บริการรับฝากใบทรัสต์ที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้ กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ เพื่อขอให้หน่วยทรัสต์ที่ตนได้รับการจัดสรรเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบทรัสต์ (Scripless System) ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งแตกต่างกับกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ ซึ่งผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์ฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อไม่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ ในกรณีนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากหน่วยทรัสต์อยู่ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย ในขณะที่เดียวกัน บริษัทหลักทรัพย์นั้นก็จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรได้ทันทีที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ดำเนินการตามข้อ 2.8 (1) นี้ ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้ว ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามผู้จองซื้อ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 2.8 (3) ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

- (2) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 กรณีนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์จะต้องกรอกข้อมูลในเอกสารประกอบการจองซื้อ ได้แก่ แบบสอบถามเพื่อหาข้อบ่งชี้การเป็นบุคคลสหรัฐฯ สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล และแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA สำหรับผู้จองซื้อนิติบุคคลเท่านั้น พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล และนำเสนอให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อ พร้อมเอกสารจองซื้ออื่น ๆ ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะกรอกหรือนำส่งแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA หรือกรอกข้อมูลไม่ครบถ้วน ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามผู้จองซื้อ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 2.8 (3) ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ ได้ และหากผู้จองซื้อต้องการถอนหน่วยทรัสต์ออกจากบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อสามารถติดต่อได้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหน่วยทรัสต์ตาม อัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ การถอนหน่วยทรัสต์ที่ฝากไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการ ดังนั้น ผู้จองซื้อที่นำฝากหน่วยทรัสต์ใน บัญชีดังกล่าวอาจจะไม่สามารถถอนหน่วยทรัสต์ได้ทันภายในวันที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับไบทรัสต์โดยให้ออกไบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อ ผู้เสนอขาย หน่วยทรัสต์โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะส่งมอบไบทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อ ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อและที่อยู่ตามที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของ กองทรัสต์ AIMIRT หรือที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ภายใน 15 วันทำการ นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการ เสนอขาย ในกรณีนี้ ผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรใน ตลาดหลักทรัพย์ ได้จนกว่าจะได้รับไบทรัสต์ ซึ่งอาจจะได้รับภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ AIMIRT เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออก ไบทรัสต์ในนามผู้จองซื้อ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 2.8 (3) นี้ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

2.9 เงื่อนไขในการยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยกเลิกการลงทุนเพื่อเพิ่มทุน

- 1) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับเงินที่กองทรัสต์กันไว้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าเงินกู้ยืม จากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการ ข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยให้ยกเลิกการเสนอขายทั้ง จำนวน
- 2) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่าง ด้าวและทำให้การถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยที่ถืออยู่เดิม (ถ้ามี) ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยให้ยกเลิกการเสนอขายเฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตรา หรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 3) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะ ลงทุนเพิ่มเติม ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 4) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาด หลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มี ผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม
- 5) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้
- 6) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการจำหน่ายและรับประกันการจัด จำหน่าย (Underwriting Agreement)

3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

ปี	เดือน	ราคาเฉลี่ย (บาทต่อ หน่วย)	ราคาสูงสุด (บาทต่อ หน่วย)	ราคาต่ำสุด (บาทต่อ หน่วย)	มูลค่าการซื้อขาย เฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)
2561	ตั้งแต่วันที่หน่วยทรัสต์เข้าซื้อขายวัน แรกจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2561	10.01	10.10	9.95	14.24
	กุมภาพันธ์	10.00	10.10	9.95	3.39
	มีนาคม	9.92	10.00	9.85	1.53
	เมษายน	9.93	10.00	9.90	0.86
	พฤษภาคม	10.04	10.20	9.95	1.90
	มิถุนายน	10.11	10.30	9.95	1.82
	กรกฎาคม	10.00	10.10	9.95	0.84
	สิงหาคม	10.16	10.30	10.00	2.81
	กันยายน	10.56	10.90	10.30	2.06
	ตุลาคม	10.78	10.90	10.70	1.17
	พฤศจิกายน	10.37	11.00	10.00	3.35
	ธันวาคม	10.22	10.30	10.22	1.11
2562	มกราคม	10.33	10.50	10.20	1.47
	กุมภาพันธ์	10.43	10.60	10.30	1.65
	มีนาคม	10.86	11.30	10.50	5.63
	เมษายน	11.77	12.30	11.20	3.45
	พฤษภาคม	12.02	12.30	11.90	2.48
	มิถุนายน	12.53	12.90	12.00	2.43
	กรกฎาคม	12.70	15.80	11.80	14.17
	สิงหาคม	12.94	14.50	12.10	20.00
	กันยายน	14.58	15.10	13.70	10.08
	ตุลาคม	14.39	15.00	13.40	6.52
	พฤศจิกายน	13.04	13.90	12.50	6.69
	ธันวาคม	12.62	13.40	11.90	5.01
2563	มกราคม	13.23	13.60	12.70	4.23
	กุมภาพันธ์	13.12	13.80	12.20	6.61
	มีนาคม	11.25	12.90	8.05	4.40
	เมษายน	11.36	11.90	10.70	3.61
	พฤษภาคม	12.36	12.80	11.60	2.10
	มิถุนายน	13.10	13.60	12.30	5.15
	กรกฎาคม	13.33	13.70	12.80	4.25
	สิงหาคม	13.31	13.60	13.10	1.89

ปี	เดือน	ราคาเฉลี่ย (บาทต่อ หน่วย)	ราคาสูงสุด (บาทต่อ หน่วย)	ราคาต่ำสุด (บาทต่อ หน่วย)	มูลค่าการซื้อขาย เฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)
	กันยายน	13.57	13.80	13.20	15.71
	ตุลาคม	12.65	13.30	12.10	2.14
	พฤศจิกายน	12.81	13.20	12.10	0.86
	ธันวาคม	12.59	13.10	12.30	4.34
2564	มกราคม	11.96	12.90	11.20	4.51
	กุมภาพันธ์	11.37	12.20	11.00	3.40
	มีนาคม	11.78	12.30	11.00	3.53
	เมษายน	12.19	12.50	11.80	2.72
	พฤษภาคม	12.04	12.40	11.80	1.97

4. ประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายในครั้งนี

ประมาณการค่าใช้จ่าย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ¹	มูลค่าประมาณ (บาท)
ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ประมาณ 220,000
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ^{/2}	ประมาณ 30,000,000
รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งหมดประมาณ	ประมาณ 30,220,000

หมายเหตุ :

/1 ประมาณการค่าใช้จ่ายรวมภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

/2 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมถึง ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าซื้อทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ค่าธรรมเนียมรายงานภาวะอุตสาหกรรม ค่าตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) ด้านภาษี การเงิน และกฎหมาย ค่าจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ และเอกสารอื่น ๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าบริหารจัดการความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการให้สินเชื่อ และค่าธรรมเนียมการวางหลักประกันที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ เป็นต้น

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์

1.1. กรรมการบริหาร

ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการบริหารหรือผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดการทางการเงินของกองทรัสต์ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่ 13 มิถุนายน 2564 แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทหรือผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดการทางการเงินของกองทรัสต์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินของกองทรัสต์และข้อมูลทางการเงินที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์แล้ว
- (2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบ การบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	- นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล -
นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ	กรรมการผู้จัดการ	- นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ -
นายพงษ์ธร สุจิรินทร์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	- นายพงษ์ธร สุจิรินทร์ -

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

1.2. กรรมการบริษัทที่ไม่ใช่ผู้บริหาร

ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.1 ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่ 4 มีนาคม 2564 แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นายธนะชัย สันติชัยกุล	ประธานกรรมการและ กรรมการอิสระ	- นายธนะชัย สันติชัยกุล -
นายไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการ	- นายไพสิฐ แก่นจันทร์ -
ร.ท. ศุภกร จันทศาสตร์	กรรมการอิสระ	- ร.ท. ศุภกร จันทศาสตร์ -

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ข้าพเจ้าในฐานะผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงินของผู้ออก และ/หรือผู้เสนอขายหลักทรัพย์ ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่ 13 มิถุนายน 2564 แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นางสาวสิทธิินาฏ ตั้งตรงจิตต์	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส วาณิชธนกิจ 2	- นางสาวสิทธิินาฏ ตั้งตรงจิตต์ -

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นายกฤษกร นนทะนาคร	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ผู้ บริ ห า ร ฝ่ า ย ที่ ม Investment Banking	- นายกฤษกร นนทะนาคร -

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 1

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

และร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

(AIMIRT)

ระหว่าง

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

(ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(ในฐานะทรัสต์)

วันที่ 22 ธันวาคม 2560

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16

ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สารบัญ

หน้า

1. คำนิยาม	2
2. การก่อตั้งทรัสต์	5
3. หน่วยทรัสต์	10
4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	11
5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	14
6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์	15
7. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ	17
8. การลงทุนของกองทรัสต์	21
9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	31
10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	32
11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	36
12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	39
13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์	40
14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	41
15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	44
16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	47
17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	53
18. ทรัสต์	54
19. ผู้จัดการกองทรัสต์	76
20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	88
21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	90
22. การเลิกกองทรัสต์	91
23. การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด	92

CA

24.	คำบอกกล่าว.....	92
25.	ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์.....	93
26.	ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้.....	94
27.	การใช้สิทธิของคู่สัญญา.....	94
28.	กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท.....	94

เอกสารแนบ 1 ความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต..... - 1 -

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ - 3 -

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ - 6 -

เอกสารแนบ 4 รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน..... - 7 -

เอกสารแนบ 5 ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ - 11 -

เอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ - 13 -

CA

สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

- (1) บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนียม ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ก่อตั้งทรัสต์") ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จัดการกองทรัสต์") ฝ่ายหนึ่งกับ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ทรัสต์") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้ก่อตั้งทรัสต์ประสงค์จะจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เรียกว่า "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)" ชื่อย่อ "AIMIRT"
- ข. ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อการก่อตั้งทรัสต์สำเร็จและมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- ค. ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ
- ง. ทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

CA

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ปรากฏในสัญญานี้ หากมิได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะให้มีความหมายดังต่อไปนี้

กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust): AIMIRT
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคาวันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
คณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือการให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงค่าบริการส่วนกลาง (Common Area Management Fee) และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค และ/หรือ การให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศ

CA

		กำหนดแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศ สร. 26/2555
ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้ (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ถือหุ้นทยอยลงทุนไม่มารับเงินนั้น หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าว (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และการชำระบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ด. ให้ความเห็นชอบ
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ประกาศ กข. 1/2553	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่องระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

CA

		ในอสังหาริมทรัพย์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงานและตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สร. 27/2557	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญานี้และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
พระราชบัญญัติทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุน

CA

กองทรัสต์		ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
สมาคมบริษัทจัดการลงทุน	หมายถึง	สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ด. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน
สำนักงาน ก.ล.ด.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์
อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2. การก่อตั้งทรัสต์

2.1. ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกการบริหาร

2.1.1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AIMIRT เป็น กอง ทรั ส ต์ ต่ า ม พระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจเป็นกองทรัสต์ที่จะรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ และเงินสด (ถ้ามี)

2.1.2. กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์

2.1.3. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญา โดยมิชอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ

CA

กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 2.1.4. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.2. ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

2.2.1. ชื่อ อายุ และประเภท

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (AIMIRT)
อายุ	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภท	ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2.2.2. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน และกองทรัสต์นี้อาจเป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัสต์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับ

CA

ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ออเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทุนทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมีชักร้า

เมื่อกองทุนทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์แล้ว และเมื่อกองทุนทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทุนทรัสต์) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ด. ปรากฏตามเอกสารแนบ 1) จะนำทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับ กองทุนทรัสต์) ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทุนทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาที่กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทุนทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดใน ข้อ 8

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทุนทรัสต์เป็นไป

CA

ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

2.3. ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ 62 อาคารมิลเลนเนียม ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-254-0441-2

โทรสาร 02-254-0443

ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 ตามกฎหมายไทย (รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามเอกสารแนบ 2)

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และเมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

CA

เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

2.4. ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวง
จตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 02-949-1500

โทรสาร 02-949-1501

ทรัสต์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2535 ตามกฎหมายไทย และเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 3)

ทรัสต์ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ หน้าที่หลักของทรัสต์เกี่ยวกับกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์มีระบบงานเพื่อดำเนินการดังกล่าว โดยเป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งได้จัดทำตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่กำหนดในสัญญานี้เป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์จะเป็นผู้รับประโยชน์ด้วยมิได้ เว้นแต่มีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์รวมอยู่ด้วย โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์จะถือ

CA

หน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินสัดส่วนที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.6. ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่าย หน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ("ทรัพย์สินเริ่มต้น") ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพ์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สิน หลักตามที่ระบุไว้ในข้อ 8.1 โดยรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ปรากฏ ตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเอกสารแนบ 4 ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ การใช้เงินประกันการเช่า รวมทั้งจำนวนเงินกู้และ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตาม ข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ เกี่ยวข้อง

2.7. วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้แก่วันที่คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และจะมีผลสมบูรณ์ เมื่อผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพ์ได้โอนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมด ให้แก่ทรัสต์

3. หน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับ ประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา และกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรกเป็นดังนี้

CA

จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	1,550,000,000 (หนึ่งพันห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	10 (สิบ) บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	155,000,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้าน) หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัด การโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมาย ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

4.1. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน

- 4.1.1. กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญานี้
- 4.1.2. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 4.1.3. การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น
- 4.1.4. การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใด โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน
- 4.1.5. หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์

CA

- 4.1.6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น

4.2. เหตุในการเพิ่มทุน

เหตุในการเพิ่มทุนกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 4.2.1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินหลัก หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม
- 4.2.2. เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะให้ผลตอบแทน หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4.2.3. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4.2.4. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 4.2.5. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง
- 4.2.6. เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 4.2.7. เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ด.

CA

4.3. กระบวนการเพิ่มทุน

4.3.1. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

4.3.2. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

(1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

(2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

4.3.3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในข้อ 8.1.4 แห่งสัญญาฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12 แห่งสัญญาฉบับนี้

4.3.4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

CA

5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

5.1. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

5.2. เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

5.2.1. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

5.2.2. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วนอันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว

5.2.3. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

5.2.4. กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญา

5.2.5. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้

5.3. กระบวนการลดทุนชำระแล้ว

5.3.1. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

5.3.2. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

CA

- 5.3.3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลงทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น
- 5.3.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียน ณ วันปิดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลงทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์
- 5.3.5. กระบวนการลงทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย

ทั้งนี้ กระบวนการลงทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่ระบุในข้อ 5.2.1 ข้อ 5.2.2 ข้อ 5.2.3 ข้อ 5.2.4 หรือ ข้อ 5.2.5 สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ลงทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 16 ก็ได้

6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 6.1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน
- 6.2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- 6.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหัก ค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของ กองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของ กองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วย ส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ CA

- 6.4. ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญาฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และข้อ 6.3
- 6.5. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด
- 6.6. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือกัน
- 6.7. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถามและแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี
- 6.8. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญานี้
- 6.9. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ซึ่งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้
- 6.10. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์ อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ อนึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับการลดทุนชำระแล้วให้

CA

ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

6.11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 7 แห่งสัญญา

6.12. สิทธิประโยชน์อื่นๆ

6.12.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

6.12.2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์ หรือข้อบังคับ ของสำนักงาน ก.ล.ด. และคณะกรรมการ ก.ล.ด. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด

6.12.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 5.3 แห่งสัญญา

7. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ

7.1. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ

7.1.1. ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการได้ ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เอง ให้ทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์โดยอนุโลม และในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายดำเนินการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศ กร. 14/2555 หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด และสัญญานี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แล้ว

7.1.2. ในกรณีที่ทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้จัดทำตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ให้มีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

CA

(1) รายละเอียดทั่วไป

- (ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
- (ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปีที่ออกหน่วยทรัสต์
- (ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน ในเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างดาว สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกัน และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) หรือสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์อื่นใดตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และให้รวมถึงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

(2) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย

- (ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ข) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และ/หรือ เลขที่ใบหน่วยทรัสต์ และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- (ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
- (จ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

7.1.3. ทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากได้กระทำตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่าทรัสต์ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

7.1.4. ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มีการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ.

CA

49/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และ
ข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- 7.1.5. ทริสตีหรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบ
หน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทริสตี
ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้

อนึ่ง หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ที่จะออกให้แก่ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ตามสัญญานี้ให้มีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐาน
แสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทริสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ และ
บุคคลอื่นได้
- (2) มีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทริสตี ผู้จัดการ
กองทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถ
ติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- (3) มีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้
และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเหล่านั้น
ไว้ให้ชัดเจน

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามเอกสาร
แนบ 5

- 7.1.6. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทริสตีหรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานแสดง
สิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ
ทริสตีต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทริสตีหรือนายทะเบียนมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่
เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

CA

7.2. การโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

7.2.1. การโอนหน่วยทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ตามข้อ 7.2.2 แห่งสัญญาฯนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

(1) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์

การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหน่วยทรัสต์ โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะเข้าอันกองทรัสต์ได้เมื่อทรัสต์หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะเข้าอันบุคคลภายนอกได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว ในการนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องเพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้ใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้ร้องขอต่อทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหน่วยทรัสต์และมีพยานอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) คนลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งเวนคืนใบหน่วยทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในการนี้ หากทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมายและตามสัญญาฯนี้ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันได้รับคำร้องขอ และให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบหน่วยทรัสต์ให้ใหม่ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันได้รับคำร้องขอนั้น ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(2) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียม

CA

การโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาด
หลักทรัพย์ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กำหนด

7.2.2. ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญาสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่

- (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างดาวถือ
หน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์
ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1.2 แห่งสัญญานี้ หรือ
- (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด
ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามี
การถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของประกาศ
คณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

8. การลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และ
คำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติม
ต่อไป นโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

8.1. นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

8.1.1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือ
เครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่
ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้อง
เย็น หรืออาคารโรงงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริม
ธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น หรืออาคาร
โรงงานดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์
ในการลงทุนดังนี้ CA

- (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
- (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้ กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษา

CA

ทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอและมีลักษณะดังต่อไปนี้ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
- (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว

- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง โดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการ

CA

เยี่ยวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่ กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไป แก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้ โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน

- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการ กองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้ เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่น้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

8.1.2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม โดย

- (1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนผ่านการ ถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะ เดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้ทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิ ออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้นหรือเป็นไปตามประกาศอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนดหรือที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (2) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำ สัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงิน เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย
- (3) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- (ก) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้ง ในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้
- การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11 โดยให้คำนึงภาวะภาษีของบริษัท

CA

กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อ
ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย

- การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นตาม
ข้อ 8.1.2 (1) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11
- (ข) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้
ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่า
ยุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน
โดยอนุโลม
 - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงิน
ลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการ
กำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตาม
หลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการ
ลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 8.1.2 (2) ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสาร
หรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน (ข) ด้วย
- (ง) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการ
กองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้
เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มี
การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์
เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.4 จะพิจารณาเฉพาะในชั้น
ของกองทรัสต์ก็ได้

8.1.3. ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการ
ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

8.1.4. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

- (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ CA

(ก) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้

- สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้งทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย
- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

CA

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.1 แห่งสัญญา
 - ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (ข) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

CA

- ในกรณีที่เป็นไปได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดมิให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อ 11.1 แห่งสัญญา
- (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

CA

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้ มีระบบการอนุมัติตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้ โดยอนุโลม
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

8.2. นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของกองทรัสต์ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

8.2.1. ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

CA

- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัท เครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะ ของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงโดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่ กรณี ตามข้อ 8.2.1(6) นี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำ ประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสาร แห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแล ของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่ เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือ เป็น หน่วยลงทุนของ กองทุนรวม ต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและ ชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมี ลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และ ตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัท ที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือ หุ้น

สามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์

(ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World
Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกัน
ความเสี่ยงของกองทรัสต์

(11) ทรัสต์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. หรือ
คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

8.2.2. อัตราส่วนการลงทุนในทรัสต์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับ
อัตราส่วนการลงทุนในทรัสต์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126
(4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

8.2.3. ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนมีนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่
สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่
กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดย
อนุโลม

8.3. กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตาม
เงื่อนไขดังต่อไปนี้

8.3.1. สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์
และ

8.3.2. เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของ
นิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 (หนึ่ง)
หุ้น

9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

9.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่
ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการ

CA

กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

- 9.2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- 9.3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 9.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 9.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

10.1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 10.1.1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม

CA

10.1.2. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

10.1.3. ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

10.1.4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

10.1.5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

10.1.6. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์

10.1.7. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)

10.1.8. ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

10.1.9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเข้าไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.3 หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย

10.2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

10.2.1. การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

10.2.2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่

CA

ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

10.3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

10.3.1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)

10.3.2. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้

- (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
- (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
- (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม

10.3.3. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

10.4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

10.4.1. ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

10.4.2. ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

CA

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

10.5. การก่อการะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

10.5.1. การก่อการะผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา

10.5.2. การก่อการะผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

10.5.3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อการะผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

10.6. วิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อการะผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อการะผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อการะผูกพัน ดังต่อไปนี้

10.6.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อการะผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อการะผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อความเห็นชอบเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อตามวัตถุประสงค์ข้อ 10.1.8 ทรัสต์จะสอบทานความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย

10.6.2. ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อการะผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์

CA

10.7. การกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

10.8. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

10.8.1. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี)

10.8.2. เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกู้สำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์

10.8.3. กำหนดวงเงินกู้สำรองตามข้อ 10.8.2 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

10.8.4. กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป

10.9. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 10.1 ข้อ 10.2 ข้อ 10.3 และข้อ 10.5 โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.4 จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้

11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม

11.1.1. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน CA

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
- (2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)
- (3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง
- (4) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี
 - (ข) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (ง) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
- (5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (6) การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์จะกระทำอย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

CA

- (7) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ ให้คำนึงถึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย

11.1.2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
- (2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

11.2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.2.1. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่หากวันทำการสุดท้ายของเดือนใดเป็นวันสิ้นไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวให้ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนนั้น เพื่อให้ทรัสต์ทำการตรวจสอบอย่างน้อย 15 (สิบห้า) วันก่อนที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ด.

ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาฯ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน CA

(2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้

- (ก) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่ง และปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
- (ข) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่งให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.2 นี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 12.1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญา
- 12.2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้ CA

12.2.1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ดีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

12.2.2. ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

12.2.3. ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

12.3. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

13.1. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

13.1.1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

13.1.2. เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูล

CA

ที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

13.2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

13.2.1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

13.2.2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน

13.2.3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัพย์สินนั้น

13.3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 13.2.3 ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

14.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี

14.2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้

14.2.1. งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่ หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นสุด

CA

รอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

- 14.2.2. งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ ภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาส ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็น 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 14.2.3. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และทรัสต์ ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 14.2.4. รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และทรัสต์ ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่ไม่เกิน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำงวดรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตาม ข้อ 14.2.1 และ ข้อ 14.2.2 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกนำส่งตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำส่งเพื่อให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ

- 14.3. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ
- 14.4. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 14.4.1. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ

- 14.4.2. วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

CA

- 14.4.3. วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 14.4.4. วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 14.4.5. ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมิน สูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่ง อสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและ เหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 14.4.6. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่ เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคา ดังกล่าวไว้ด้วย
- 14.5. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างในรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนใน ทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมี รายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 14.5.1. ข้อมูลความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
- 14.5.2. ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่ กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย
- เมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้าง โดยระบุข้อมูล เกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่ง รายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและ พร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

CA

14.6. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

14.6.1. เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์

14.6.2. เหตุการณ์ที่สัญญาที่กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า

14.7. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

15.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

15.1.2. การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

15.2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 15.1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

CA

15.3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

15.4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

15.4.1. ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 15.1

15.4.2. ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

CA

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฯ เว้นแต่กรณีนี้ สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

15.5. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

15.5.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

15.5.2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
- (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
- (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ

15.5.3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

15.5.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบ

CA

จองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และการความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

- 15.5.5. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

16.1. วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

16.2. เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 16.2.1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 16.2.2. การกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.5.3
- 16.2.3. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาฉบับนี้
- 16.2.4. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 16.2.5. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

- 16.2.6. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 16.2.7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในข้อ 18.4.2 และ 18.5)
- 16.2.8. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.3.1)
- 16.2.9. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 16.2.10. การเลิกกองทรัสต์
- 16.2.11. กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ รวมถึงในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการรับการแปลงสภาพ (หากมี) และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ โดยจะไม่มี การขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีกรอบหนึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เรียบร้อยแล้ว

16.3. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 16.3.1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 16.3.2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่ไม่ใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการ

CA

เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (2) ในกรณีเรื่องที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.4 แห่งสัญญา

16.4. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม
- (ข) ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา และ/หรือทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (2) แห่งสัญญา แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

CA

16.5. องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจน

CA

กระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอายุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

16.6. วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

16.7. วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

16.8. มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

16.8.1. ในกรณีที่ทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

16.8.2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

CA

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

16.9. การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

16.10. กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ CA

17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

17.1. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

17.1.1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ดี หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตรา ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี

17.1.2. กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคก่อนหลายโครงการ และบรรดา กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

17.1.3. ในกรณีที่บุคคลใดถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1.1 หรือ ข้อ 17.1.2 แห่งสัญญานี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
- (3) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จำหน่ายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) หรือเกินกว่าร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) สำหรับผู้ลงทุนต่างด้าว ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

17.2. ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตรา หรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และ ประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

17.3. ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

17.3.1. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด.จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

17.3.2. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

18. ทรัสต์

18.1. การแต่งตั้งทรัสต์และค่าตอบแทนทรัสต์

18.1.1. การแต่งตั้งทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้รับแต่งตั้งให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามสัญญา การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือการแต่งตั้งทรัสต์เพิ่มเติม หรือการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แทนรายเดิมที่ลาออกหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ด้วยเหตุใดก็ตาม จะต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.8.2 (6) แห่งสัญญานี้เท่านั้น การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญานี้

CA

หรือการเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายได้สำหรับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

18.1.2. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์

ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.1 แห่งสัญญานี้

18.2. สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555

อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์มีดังต่อไปนี้

สิทธิ

18.2.1. นอกเหนือจากค่าตอบแทนของทรัสต์ตามสัญญานี้แล้ว ให้ทรัสต์มีสิทธิถือหน่วยทรัสต์ได้ โดยเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และข้อกำหนดในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17 แห่งสัญญานี้

18.2.2. การมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์

การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (1) การทำธุรกรรมที่มีประโยชน์ที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
- (2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำการในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (3) ทรัสต์อาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุน รวมถึง การติดต่อประสานงาน การให้ข้อมูล การยื่นเอกสาร และนำเสนอ

CA

ค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/ หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตาม งานที่มอบหมายดำเนินการได้ ทั้งนี้ บริษัทในเครือของทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มี คุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมายดังกล่าวอาจมอบอำนาจช่วงให้บุคคลอื่น รับดำเนินการดังกล่าวได้ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

- (4) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน สัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และ ประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

เมื่อทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้แล้ว นอกเหนือจากเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ใน ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศ หรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและ ระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ โดยต้องกำหนด มาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กษ. 1/2553 ดังนี้

ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานใน เรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงาน และบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับ มอบหมายงานและกองทรัสต์
- (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับ มอบหมายงานอีกต่อไป

CA

ทรัสต์สามารถมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าว ทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มิใช่ลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล
 - (ค) ทรัสต์รายอื่น
 - (ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่
 - (จ) บุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. ให้เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2) การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทรัสต์จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

18.2.3. ทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใดๆ โดยอาศัย

- (1) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญา หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปเกี่ยวกับกองทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (2) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูล จากวาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใดที่ทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น รวมทั้ง

CA

ความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

- (3) เอกสารที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ
- (4) เอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

อนึ่ง ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการตามกฎหมาย หรือโดยสุจริต โดยอาศัยความเห็นคำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสต์ได้รับตามข้อนี้ โดยได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ ทรัสต์จะตรวจสอบการลงลายมือชื่อใดๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ตนได้รับ หากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น

- 18.2.4. การตัดสินใจใดๆ ของทรัสต์ในการดำเนินการตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หากทรัสต์ได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่าทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือไม่นั้น หากสัญญานี้ และ/หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดมิได้กำหนดไว้อย่างแน่ชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่ทรัสต์ในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ได้

- 18.2.5. สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์

- (1) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญานี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณี เมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้

CA

ความสามารถของนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใดๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชอบใช้ตามข้อนี้ ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใดๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย

- (2) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อนี้ จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- (3) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

หน้าที่

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความซื่อสัตย์ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา วัตถุประสงค์ใน

CA

การจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

18.2.6. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- (1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อ 18.2.9 (8)
- (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่

CA

- มีมาตรการป้องกันการล่องรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

- (ข) ในกรณีที่มีมอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

18.2.7. หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์

CA

แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

- (7) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 18.2.7 (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (8) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 18.2.7 (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

18.2.8. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาหรือไม่ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ CA

- (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือ เรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาหรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือ ดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษา ผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความ ซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบ ต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

- (2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อ สัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติ หน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบ เนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำ เช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์ แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรม กับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสาร หลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่ เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.2.2 และข้อ 18.2.6 แห่งสัญญานี้
- (6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับ ใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ 7.1 และข้อ 7.2 แห่งสัญญานี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และ ระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียน หลักทรัพย์

CA

- (7) ทริสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7.1.5 แห่งสัญญา
- (8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทริสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทริสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- (9) ทริสตีมีหน้าที่ให้ความเห็นของทริสตีเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทริสตีจะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทริสตีในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (10) ทริสตีมีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ทริสตีมีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลและส่งให้แก่ทริสตีด้วย CA

- (11) ทริสต์นี้อาจก่อนนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ พระราชบัญญัติทริสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (12) ทริสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทริสต์ และทริสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นทริสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทริสต์เข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทริสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
- (13) เมื่อกองทริสต์สิ้นสุดลง ให้ทริสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทริสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทริสต์
- (14) ให้ทริสต์แยกงบการเงินของกองทริสต์ออกจากงบการเงินของกองทริสต์อื่น หรือของทริสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. และต้องมีไซกรรมกร พนักงาน หรือลูกจ้างของทริสต์
- (15) ให้ทริสต์ตั้งแผนการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทริสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

18.2.9. หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทริสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทริสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทริสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทริสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตลอดระยะเวลาที่กองทริสต์ตั้งอยู่ CA

- (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อ กองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญา หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
 - (ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันหรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมี CA

การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ใน ประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของ กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจ มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มี ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาและพระราชบัญญัติ ทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ด. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิด ความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่ สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถ เข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อ ประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญานี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ ที่มี ผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะ การใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการ ดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

18.2.10. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดย ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ใน สัญญานี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้น ให้ทรัสต์ ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญา และตาม

CA

พระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวม

- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญาที่มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

ความรับผิด

18.2.11. ความรับผิดของทรัสต์

- (1) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดตามที่กำหนดในข้อนี้

- (2) ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง CA

- (3) ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการดเว้นการกระทำใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามความเป็นจริง

18.2.12. การจำกัดความรับผิดของทรัสต์

- (1) ภายใต้บังคับแห่งสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามข้อ 18.2.5 แห่งสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้
- (2) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากการกระทำหรือการดเว้นการกระทำของทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะส่งผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่

นอกจากนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุตามที่กำหนดไว้ใน (4) ของข้อนี้

- (3) ในการโอนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อหรือตราประทับที่ปรากฏในใบทรัสต์ หรือในการสลักหลังใบทรัสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทรัสต์ หรือตราสารใดๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์มีต้องรับผิดหากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อหรือตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทรัสต์

CA

อาจเรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญา ซึ่งผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ต้องลงลายมือชื่อหากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น

- (4) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือพนักงานของทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนของสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการบริหารเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือเหตุอื่นใดที่ทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่ทรัสต์ได้รู้เหตุดังกล่าวอยู่แล้วก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักและไม่ได้เปิดเผยเหตุดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์
- (5) ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็เหตุให้ทรัสต์ต้องจ่ายเงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสต์) หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางการเงินอื่นใดๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญาของทรัสต์

18.3. การชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสต์

18.3.1. ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดีในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบชดใช้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดชอบใดๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

18.3.2. ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชอบชดใช้ตามข้อ 18.3.1 นี้ให้รวมถึงความรับผิดชอบอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจหรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย

18.3.3. เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อ 18.3.1 นี้

- (1) เป็นเงินที่ทรัสต์พึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่ทรัสต์มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย CA

- (2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

18.4. การแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงทรัสต์

18.4.1. การแต่งตั้งทรัสต์

เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้ โดยอาศัยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 16.8.2 (6)

18.4.2. เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

(1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- (ก) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
- (ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล
- (ค) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี
- (ง) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์
- (จ) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์

(2) วิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- (ก) ในกรณีที่ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ก) ของข้อนี้ ให้มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.4.3 แห่งสัญญา
- (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ข) และ (ค) ของข้อนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหนังสือแจ้งไปยังผู้ชำระบัญชี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควรจนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

CA

- (ค) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ง) ถึง (จ) ของข้อนี้ ให้ทรัพย์สินรายเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิในกองทรัพย์สินเพื่อมิให้กองทรัพย์สินเสียหายเสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน
- (ง) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยเร็วและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. เป็นทรัพย์สินใหม่ เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัพย์สินเดิม หรือผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อเป็นทรัพย์สินใหม่
- (จ) ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน แต่มีอาจแต่งตั้งทรัพย์สินใหม่ เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัพย์สินใหม่ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัพย์สิน ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัพย์สินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้
- (3) ผลของการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน
- (ก) การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญาและไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัพย์สิน และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป
- (ข) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ทรัพย์สินรายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน และเพื่อให้ทรัพย์สินใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัพย์สินที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัพย์สินเพื่อให้ทรัพย์สินใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัพย์สินเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัพย์สินใหม่และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัพย์สินใหม่เก็บรักษาไว้

CA

ให้ทรัพย์สินรายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ทรัพย์สินใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

- (ค) เมื่อทรัพย์สินใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัพย์สินเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ใน(3) (ข) ของข้อนี้ ให้ทรัพย์สินใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา ทั้งนี้ ทรัพย์สินใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัพย์สินเดิม

นอกจากนี้ ทรัพย์สินใหม่มีหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้และต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัพย์สินเดิมว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินเดิมแล้ว

18.4.3. การลาออกของทรัพย์สิน

- (1) หากทรัพย์สินประสงค์ที่จะลาออก ให้ทรัพย์สินต้องแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัพย์สินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ในกรณีดังกล่าว การพ้นจากตำแหน่งของทรัพย์สินให้มีผลเมื่อทรัพย์สินใหม่เข้าทำหน้าที่เป็นทรัพย์สินใหม่ของกองทรัพย์สิน โดยให้ทรัพย์สินเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไปจนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน
- (2) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัพย์สินมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัพย์สินหรือทรัพย์สินขาดความเป็นอิสระ ซึ่งไม่อาจแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน ทรัพย์สินจะลาออกจากการเป็นทรัพย์สินโดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัพย์สินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือน

หากทรัพย์สินประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน และผู้จัดการกองทรัพย์สินทราบ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน ในการนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด.) ให้เป็นทรัพย์สินใหม่ของกองทรัพย์สิน แทนที่ทรัพย์สินเดิม ในการนี้ ให้ทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัพย์สินหรือร่วมกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดบุคคลผู้มีความคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัพย์สินเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นทรัพย์สินใหม่ของกองทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินใหม่นี้จะต้องเข้าทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญานี้กับทรัพย์สินเดิมและผู้จัดการกองทรัพย์สิน

CA

หากพ้นกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) เดือนนับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ได้รับหนังสือแจ้งการลาออกจากทรัสต์เรียบร้อยแล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ ให้ทรัสต์มีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่ทรัสต์คัดเลือก (โดยต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด.) ให้เป็นทรัสต์รายใหม่เป็นการชั่วคราว โดยเงื่อนไข ข้อตกลง และค่าธรรมเนียมของทรัสต์รายใหม่ที่ทรัสต์แต่งตั้งเป็นการชั่วคราวนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไข ข้อตกลง และค่าธรรมเนียมของทรัสต์รายเดิมทุกประการ

18.5. การถอดถอนทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามข้อ 16 แห่งสัญญานี้ อาจถอดถอนทรัสต์ได้

18.6. ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์

ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

18.6.1. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้

- (1) มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว
 - (ข) มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์ เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ดังกล่าว
 - (ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

CA

(จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะทำนองเดียวกับ (ก) (ข) (ค) และ (ง) ข้างต้น หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

(2) เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จําหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิใน อสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่ เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ อย่างอิสระ

หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการเข้ารับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่า ทรัสต์ขาด ความเป็นอิสระตามข้อนี้ ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. พร้อมทั้งแสดง มาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็น อิสระภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตาม มาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ด. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

18.6.2. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของ ธุรกรรมดังกล่าว
- (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมี การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดย บุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามข้อ 13 แห่งสัญญานี้ และประกาศ สร. 27/2557

18.6.3. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือ หน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ กองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้อง สามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะ เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่าง เป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจ

CA

ทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

19. ผู้จัดการกองทรัสต์

19.1. การแต่งตั้งและค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์ ทรัสต์ตกลงแต่งตั้งผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและกฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา โดยอัตราค่าตอบแทนปรากฏตามเอกสารแนบ 6 ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

19.2. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

สิทธิ

19.2.1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถร้องขอให้ทรัสต์ชำระค่าใช้จ่ายตามเอกสารแนบ 6 ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นรายการธุรกรรม โดยหลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

19.2.2. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำเฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร

หน้าที่

19.2.3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี) และตามที่กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

19.2.4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

CA

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- (2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้และความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (6) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

19.2.5. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถ

CA

รองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สช. 29/2555 และแนวปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ด. ในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

19.2.6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆเพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญานี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
- (2) หน้าที่การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญานี้
- (3) หน้าที่การจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวงเงินประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำความผิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ

CA

ก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์
แล้วแต่กรณี

- การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและ
สอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจน
การประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหาร
ความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึง
ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้าง
อสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการ
ก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จาก
อสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดใน
สัญญา โดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถเป็นผู้รับมอบอำนาจ
(proxy) จากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถ
เข้าร่วมประชุมได้ อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์เป็นผู้รับมอบ
อำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยที่ในการประชุมนั้นไม่มีวาระใดที่ผู้จัดการ
กองทรัสต์ หรือทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจ
กำหนดให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์เป็นผู้รับมอบอำนาจ
จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในวาระการประชุมที่ทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจ
กำหนดให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้
รับมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง
ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา CA

(ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

(7) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญา หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(8) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ ให้แก่ทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

(9) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้

CA

แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ ทั้งนี้ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ เป็นอย่างน้อย

(ก) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหาร และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสมดำเนินการใดๆ ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จัดส่งรายได้นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่о ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น CA

- (ข) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

ผู้บริหารสหกรณ์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือทราสต์ดีหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย สามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือทราสต์ดี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารสหกรณ์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไปและจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทราสต์ดี ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทราสต์ดีร้องขอ

- (ค) การตลาด

ผู้บริหารสหกรณ์มีหน้าที่เสนอแผนการพัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับสหกรณ์ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ได้ตกลงกัน

- (ง) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผู้บริหารสหกรณ์มีหน้าที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า) หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

CA

ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่
เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาบริการและ
สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวก
ให้ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก๊ว
และ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้ง
ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ใน
การเพิ่ม ลด หรือย้ายสถานที่เช่า

(จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามที่ปรากฏใน
เอกสารแนบ 6

(ฉ) บรรดาค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6

(10) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ใน
ความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจาก (9) ของข้อนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง
คัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับและ
ตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการ
มอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สห. 29/2555

(11) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทรัสต์
ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูป
ส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือก
และติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้นั้นลักษณะเดียวกับการ
ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียว
นี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
และรายได้ไม่รั่วไหลอันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่
กองทรัสต์พึงได้รับ

(12) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ
เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตาม
ประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ด้วย

(13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์
การทำรายงานกระจายยอดสิทธิประโยชน์และการดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ

CA

เรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่น
ดำเนินการแทนได้

ความรับผิด

19.2.7. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญานี้
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง
รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และ
ความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนใน
ทรัพย์สินของกองทรัสต์

19.2.8. ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับ
หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่กองทรัสต์อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิด
หน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใดๆ

19.2.9. ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความ
เสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่
ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต
และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจน
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้
ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่
ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือ
หุ้นทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

19.2.10. ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น
แก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำ
การใดๆ ของทรัสต์ หากว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และเป็นไปตาม
สัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์ชดเชย
เยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามความเป็นจริง

CA

19.3. การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

19.3.1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.3 แห่งสัญญา
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ด. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด
 - (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ด. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน
- (3) สำนักงาน ก.ล.ด. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม CA

19.3.2. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (1) ข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) หรือ 19.3.1 (3) หรือ 19.3.1 (4) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.8.2 (6) โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (1) ข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) หรือ 19.3.1 (3) หรือ 19.3.1 (4) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 19.3.1 (2) (ก) ให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 19.3.1 (2) (ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย CA

19.3.3. การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญา

19.3.4. การดำเนินการกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน ข้อ 18.2.9 (8) แห่งสัญญา

19.3.5. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญา ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อ

CA

รับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

19.4. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

19.4.1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555

19.4.2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

20.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อการก่อตั้งกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 6

ในการกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวซึ่งแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีที่เกี่ยวข้อง

20.2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

20.2.1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ CA

- (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่นๆ
- (ก) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (ข) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง

20.3. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย

- 20.3.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการเพิ่ม ลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ใน ข้อ 20 โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หากค่าธรรมเนียมภายหลังการเพิ่ม ลด หรือยกเว้น ไม่เกินอัตราสูงสุดที่ระบุไว้
- 20.3.2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเพิ่มค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ โดยต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 16 แห่งสัญญานี้
- 20.3.3. กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้จัดการ

CA

กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วัน
เปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนั้น

21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

21.1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้ง กองทรัสต์ และบทบัญญัติ
แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดย
อาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

21.2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.8.2 (7) แห่งสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่ง
ของสำนักงาน ก.ล.ด. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

21.3. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไข
ข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของ
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

21.4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย
ที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือ
เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้
ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง
เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือ
แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

21.5. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

21.5.1. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และ
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
อย่างมีนัยสำคัญ และทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสต์
มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอ
มติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไข
ในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิ
เรียกร้องใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญ
ดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์

CA

21.5.2. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญานี้ได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

22. การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์

- 22.1. เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย
- 22.2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- 22.3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์
- 22.4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้
- 22.5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้
- 22.6. ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์
- 22.7. เหตุอันตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด CA

23. การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัพย์สินสิ้นสุด

เมื่อกองทรัพย์สินสิ้นสุดลง ให้ทรัพย์สินดำเนินการชำระบัญชีเองหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- (2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัพย์สินที่ทรัพย์สินมีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัพย์สินได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัพย์สิน
- (4) หนี้ยี่ห้ออื่น

ในกรณีที่ทรัพย์สินในกองทรัพย์สินมีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบ ให้ทรัพย์สินชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ในกรณีที่เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัพย์สินมีทรัพย์สินคงเหลือ ให้ทรัพย์สินจัดสรรส่วนที่คงเหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ทั้งนี้ หากกองทรัพย์สินสิ้นสุดลงเนื่องจากทรัพย์สินเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัพย์สิน ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณีเป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัพย์สินในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

24. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาที่จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล

- 24.1. ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ CA

24.2. นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง หรือ พนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญานี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ 62 อาคารมิลเลนเนียม ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-254-0441-2

โทรสาร 02-254-0443

บุคคลที่ติดต่อ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากส่งให้กับทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวง จตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 02-949-1500

โทรสาร 02-949-1513

บุคคลที่ติดต่อ กรรมการผู้อำนวยการ

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

25. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีข้อสัญญาหรือข้อกำหนดข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ได้ ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาดตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาดตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

CA

26. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

ในกรณีที่มีข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหาหรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

27. การใช้สิทธิของคู่สัญญา

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามหน้าที่และความผูกพันตามสัญญานี้ หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใดๆ มิให้ถือว่าเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้

ทั้งนี้ การละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลา หรือการละสิทธิอาจเป็นไปและขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันไว้ และจะไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของทั้งสองฝ่ายที่ได้มีอยู่ก่อน เว้นแต่จะได้บอกกล่าวอย่างชัดแจ้งพร้อมกับการเปลี่ยนแปลงของเวลา การต่อเวลา หรือการละสิทธิดังกล่าว

28. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

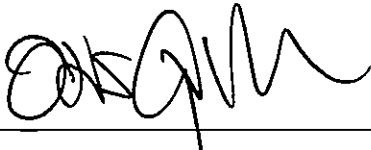
28.1. สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

28.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

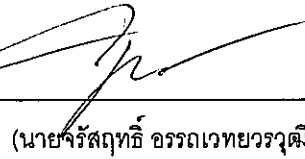
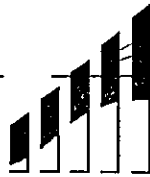
CA

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความโดยละเอียด ครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

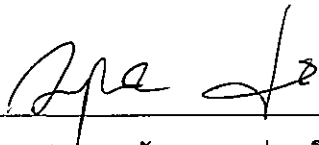


(นายอมร จุฬาลักษณ์นากุล)



(นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ)

พยาน

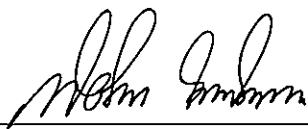


(นางสาวอังคณา เทพประเสริฐวงศ์)

AIM REIT
MANA

ทริสดี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตนธาดา)



(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

พยาน



(นางสาวลลิตา อุ้ยนอง)

เอกสารแนบ 1
ความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.

25th
Anniversary
1992-2017

๑
ก.ล.ต.

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

www.sec.or.th
โทร : 0-2033-9999
แฟกซ์ : 0-2033-9660

๒๖ มกราคม ๒๕๖๐

เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ทริฟเวนท์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ที่ จก. ๕๕ / ๒๕๖๐ เรื่อง การขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามหนังสือบริษัทท่านที่ TRM 001/2016 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2559 ขอความเห็นชอบ
เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และที่ TRM 002/2016
ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2559 นำส่งรายงานการประชุมการชี้แจงคู่มือเรื่องระบบการทำงานและระบบ
ควบคุมภายใน รวมทั้งแจ้งการเปลี่ยนชื่อบริษัทท่าน และเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นและ
กรรมการบริษัท ความละเอียดแล้ว เห็น

สำนักงานพิจารณาแล้วเห็นชอบให้บริษัทท่านเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศ
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์
เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน
ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลา 5 ปี คิดตั้งแต่วันที่ ๔๔ มกราคม ๒๕๖๐
ถึงวันที่ ๔๔ มกราคม ๒๕๖๕

ทั้งนี้ สำนักงานขอให้บริษัทท่านปฏิบัติตามระบบงานที่ยื่นไว้ และที่ปรับปรุง
ตามคำชี้แจงของบริษัทท่านอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบ
ข้างต้น หากบริษัทท่านประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป ขอให้บริษัทท่านยื่นคำขอ
เพื่อดำเนินการให้ความเห็นชอบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่การให้ความเห็นชอบสิ้นสุดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวัชรชัย เกียรติสุวรรณกุล)

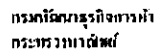
ผู้อำนวยการฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

เลขที่การ ๙๙

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

โทรศัพท์/โทรสาร 0-2263-6494

CA



เลขที่ 11006604006106 วันที่ออกเอกสาร 3 กุมภาพันธ์ 2550

ສາມາດກຳນົດໄດ້.



หนังสือบริคณห์สนธิ

୪୭୩

นางสาวประวีณา อ่างทองภา)

บริษัท บริษัท ภัทรภัฏ จำกัด (มหาชน) จำกัด

๑ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)เป็นแบบที่ส่งมายังบริษัท กรุงเทพมหานคร การ

โครงการพิเศษของที่ประชุม วิทยาลัยเทคโนโลยี ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2560

ให้แก้ไขเพิ่มเติมการหักถือบุคคลเสียของบริษัท จอ 1 เป้าดังนี้

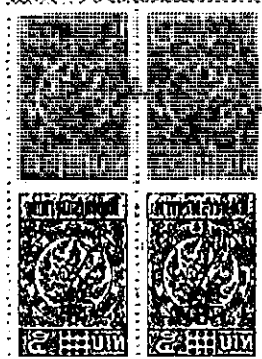
ข้อ 1. ชื่อบริษัท "บริษัท ไทยไทย จำกัด" และชื่อย่อ "ทท."

จดทะเบียนเป็นภาษาอังกฤษ ดังนี้ "AIM REIT MANAGEMENT CO.,LTD."

ขอรับรองว่าเป็นข้อความถูกต้องตรงกับมติที่ประชุมคั้งกล่าวข้างต้น

(นายแพทย์ จินวิมล / นายสมร จุฬาดิพนธ์)

በፍጥነት



11. 2560

1944

8660 0203-414 44

OSTRANDER DBO 1/24/2004_mccr_ech_new.pdf

09.511:02

CA

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทฯ จำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท อีเทอนอลชั่นส์ ไซน์ แคปิตอล จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 4 กรกฎาคม 2560 มีดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	62 อาคารมิลเลนเนียม ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105559110379
โทรศัพท์	02-254-0441-2
โทรสาร	02-254-0443
Website	www.aimreit.com
Email	info@aimreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อีเทอนอลชั่นส์ ไซน์ แคปิตอล จำกัด (ร้อยละ 60)
รายชื่อกรรมการ	นายธนะชัย สันติชัยกุล นายไพสิฐ แก่นจันทร์ เรืออากาศโทสุภกร จันทศาสตร์ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิฒิ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิฒิ รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของ บริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

CA

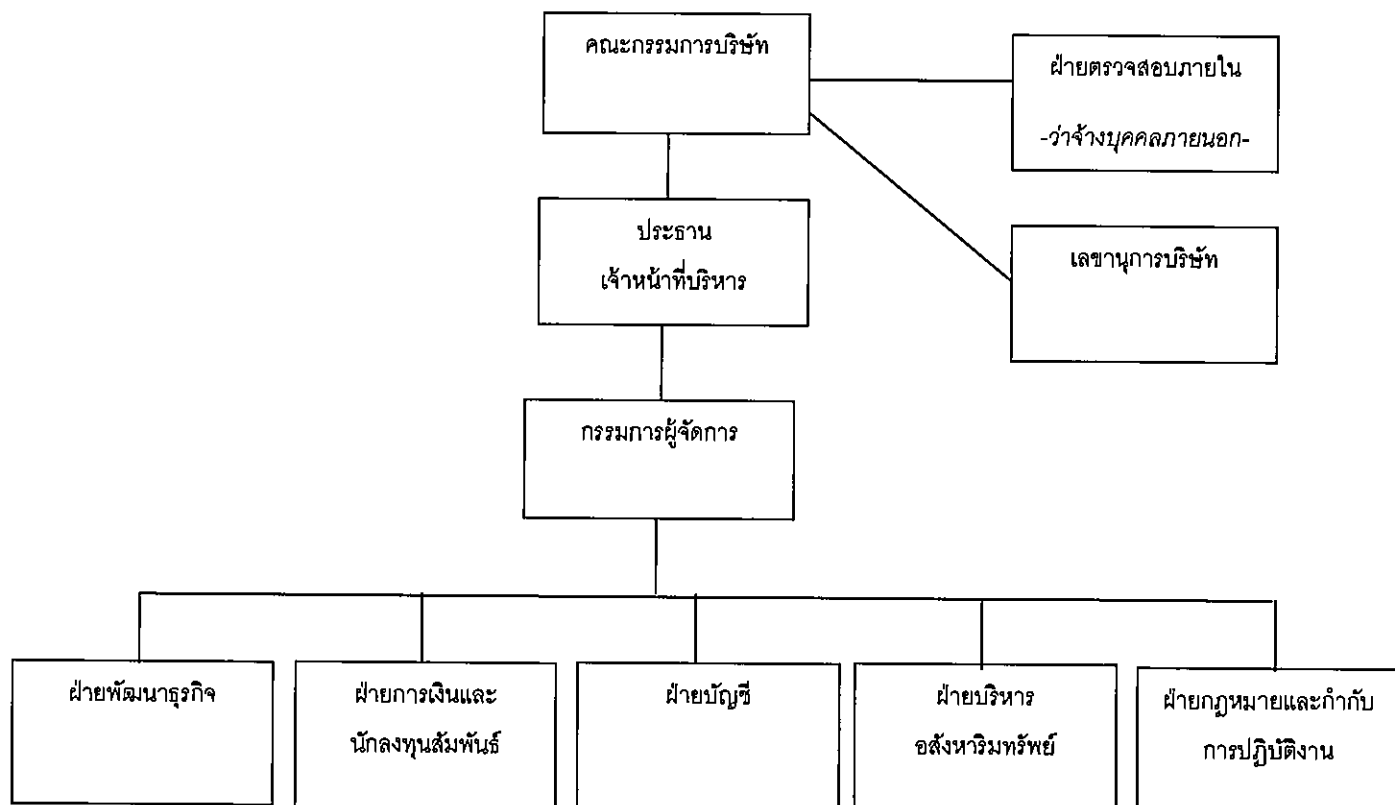
ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปิตอล จำกัด	60,000	60
นายมานพ ชินวิริยกุล	30,000	30
นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล	6,000	6
บริษัท ทีเอสเค แคปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด	4,000	4
รวม	1,000,000	100.00

โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 4 กรกฎาคม 2560 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยฝ่ายงานต่างๆ มีความเป็นอิสระ มีระบบการทำงาน คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแบ่งฝ่ายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหน้าที่ของการเป็นผู้บริหารกองทรัสต์โดยประกอบด้วย 6 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน CA

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยสายงานหลัก 4 ฝ่ายงาน ประกอบด้วย ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี และฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้



CA

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สิน

กสศ

ใบอนุญาตเลขที่ ท-0042-02

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ขอเสนอให้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ซึ่งจดทะเบียนเป็น บริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 01055335048398 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2556 ประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สิน

โดยให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ทั้งนี้ การอนุญาตให้มีผลตั้งแต่วันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2556

ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2556



(นายอรรถพร จารุจินดา)
ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ทรัพย์สินประเภทอาคารคลังห้องเย็น

1.1) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (ก) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน และหมายรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนของที่ดินดังกล่าวที่ใช้ในการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น และ (ข) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารห้องเย็นแปกสินค้าพร้อมลำน้ำงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนของอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนและที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าว ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการอยู่ในปัจจุบัน

1.2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการ

ลำดับ	โครงการ	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังห้องเย็น	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)		อายุอาคาร ประมาณ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการแปติฟิค ห้องเย็น (สมุทรสาคร)	อาคาร 6	13,632	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	157963	21	1 97.80	4.92	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

CA

ลำดับ	โครงการ	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังห้องเย็น	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			อายุอาคาร ประมาณ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
2	โครงการแปรรูปหีบก้อน (สมุทรสาคร)	อาคาร 7	3,930	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง					1.58	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
3	โครงการเจดีย์แปรรูป (จะเข้)	-	10,058	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กและโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	85905	16	1	97	3.51	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
	รวมพื้นที่อาคารคลังห้องเย็น		27,620			37	3	94.80			

CA

2) **ทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า**

กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (ก) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัพย์สินจะลงทุน และหมายรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าวที่ใช้ในการประกอบกิจการอาคารคลังสินค้านั้น และ (ข) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่กองทรัพย์สินจะลงทุน ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการของโครงการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารห้องเย็นฝากสินค้าพร้อมสำนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตรงตราง สิ่งอำนวยความสะดวกอาคารที่กองทรัพย์สินจะลงทุนและที่ดินที่กองทรัพย์สินจะลงทุนดังกล่าว ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการอยู่ในปัจจุบัน

ลำดับ	โครงการ	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			อายุอาคาร ประมาณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการดาดำเทพ	-	9,288	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	85904	12	2	56	3.65	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
				อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง							
2	โครงการทิพย์ 7	PD2	5,701.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	128496	7	1	54.30	1.96	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
					144679	1	3	74.20			

CA

ลำดับ	โครงการ	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			อายุอาคาร ประมาณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
3	โครงการทิพย์ 7	PD4	5,292	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	128498	7	2	17.10	2.17	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
4	โครงการทิพย์ 7	PD5	4,804	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	128499	7	0	33.60	1.96	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
5	โครงการทิพย์ 7	PD6	3,940.70	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	128500	6	2	44	2.83	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
6	โครงการทิพย์ 7	PD7	1,912.90	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	3572	4	1	56	2.92	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
รวมพื้นที่อาคารคลังสินค้า			30,939.10			47	2	36.08			

CA

โปรดอ่าน Please read before endorsing this certificate.	1. โปรดอ่านเงื่อนไขของหลักทรัพย์ก่อนการโอนสิทธิ์ในหลักทรัพย์ ตามแบบที่ระบุไว้ข้างบน If you wish to have ownership of securities transferred to your name, please use the form designated by the securities registrar for this purpose. 2. ใบหลักทรัพย์นี้จะมีผลเมื่อได้รับใบสำคัญการโอนสิทธิ์จากผู้โอนและผู้รับโอน Both the transferor and transferee must endorse the certificate(s) of the securities being transferred. 3. เอกสารนี้จะต้องแนบมาพร้อมกับเอกสารที่จำเป็นเพื่อสนับสนุนการขอโอนสิทธิ์ในหลักทรัพย์ Please see www.tsd.co.th for the list of documents required to support your request for ownership transfer.	ลายเซ็นผู้โอน Signature of transferor	ลายเซ็นผู้รับโอน (ผู้โอนจะต้องแนบใบสำคัญการโอนสิทธิ์) ลายเซ็นผู้รับโอน (ลายเซ็น) Full name of transferee in block letters	ลายเซ็นผู้รับโอน (ผู้โอนจะต้องแนบใบสำคัญการโอนสิทธิ์) ลายเซ็นผู้รับโอน (ลายเซ็น) Authorized signatories with the seal of the registrar/company (if any)
1		ลายเซ็นผู้โอน (Signature of Transferor)	ลายเซ็นผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
2		ลายเซ็นผู้โอน (Signature of Transferor)	ลายเซ็นผู้รับโอน (ลายเซ็น)	
3		ลายเซ็นผู้โอน (Signature of Transferor)	ลายเซ็นผู้รับโอน (ลายเซ็น)	
4		ลายเซ็นผู้โอน (Signature of Transferor)	ลายเซ็นผู้รับโอน (ลายเซ็น)	
5		ลายเซ็นผู้โอน (Signature of Transferor)	ลายเซ็นผู้รับโอน (ลายเซ็น)	
6		ลายเซ็นผู้โอน (Signature of Transferor)	ลายเซ็นผู้รับโอน (ลายเซ็น)	
7		ลายเซ็นผู้โอน (Signature of Transferor)	ลายเซ็นผู้รับโอน (ลายเซ็น)	
8		ลายเซ็นผู้โอน (Signature of Transferor)	ลายเซ็นผู้รับโอน (ลายเซ็น)	
9		ลายเซ็นผู้โอน (Signature of Transferor)	ลายเซ็นผู้รับโอน (ลายเซ็น)	
10		ลายเซ็นผู้โอน (Signature of Transferor)	ลายเซ็นผู้รับโอน (ลายเซ็น)	

CA

เอกสารแนบ 6

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	เหตวน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เหตวน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	ร้อยละ 10.00 ของ NAV	-	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.75 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV โดยไม่มีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปสิ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
• ค่าธรรมเนียมทราสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00	ร้อยละ 0.22 ของ TAV โดยมี	รายเดือน	-	-

CA

คำอธิบายรายจ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัพย์สิน			รายครึ่ง	
	ผลตอบแทน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการหักค่าธรรมเนียม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
	ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี			
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ร้อยละ 0.038 ต่อปี ของ NAV	รายเดือน	-	-
• ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับค่าธรรมเนียมพิเศษ	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งชำระให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ มีอัตราดังนี้ (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee) สำหรับปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 และปีที่ 4 นับตั้งแต่วันที่ได้เริ่มทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละควอเตอร์ที่ร้อยละ 2.00 และร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญา	รายเดือน	-	-

CA

คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัพย์สิน				รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
		เช่าและสัญญาบริการตามลำดับ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) สำหรับปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 และปีที่ 4 นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราวคิดที่ร้อยละ 3.00 และร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามลำดับ นอกจากนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ค่านายหน้า และค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยที่ค่านายหน้ามีอัตราดังนี้ (1) อัตรา 0.50 เดือนของอัตราค่าเช่า และ				

CA

คำอธิบายและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัพย์สิน			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		ค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี และอัตรา 1 เดือนของอัตรา ค่าเช่า และค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลา			

CA

คำอธิบายรายการ	ผลตอบแทนของทรัพย์สิน			รายครั้ง	
	ผลตอบแทน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
			การเช่าจริง ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี (2) ค่า คู แ ล ะ บ บ ส ำ ร ะ ห ะ ป ัก ค ึ่ง น ก ล ำ ง (Common Area Service Fee) คิดที่อัตราเริ่มต้น 3.00 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน		
• ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี	ร้อยละ 0.13 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	ร้อยละ 1.00	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	ร้อยละ 1.00	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	ร้อยละ 3.00	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

CA

คำอธิบายเงื่อนไขและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
- คำธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน - ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน - ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(1) คำธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สิน และ/หรือ สอบทานการประเมินราคาทรัพย์สิน	-	-	-	ร้อยละ 1.00	ตามที่จ่ายจริง	
(2) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ร้อยละ 0.08 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-	
(3) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	
(4) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	

CA

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครึ่ง	
	ผลตอบแทน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณีย์ ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น						
(5) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	-
(6) ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	-
(7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	-
(8) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(9) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	ร้อยละ 3.00	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

CA

คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
จำนวนจ่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ หรือทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น						
(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาษีของกองทรัสต์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่าขายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบปริมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงานหรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

CA

คำสรรณนิยมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์						
(16) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสិทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(18) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนเป็นจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงาน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

CA

คำอธิบายรายการ	ข้อมูลรายการ				รายการ	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รายการ
คำอธิบายรายการและค่าใช้จ่ายทั้งหมด						
ที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในดำเนินการ ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น						
(19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ระหว่างการทำบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

CA

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 1

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
(AIMIRT)

ระหว่าง

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
(ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
(ในฐานะทรัสต์)

วันที่ 9 สิงหาคม 2562

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
(AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ("สัญญา") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 ระหว่าง

โดยและระหว่าง

- (1) บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนียม ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จัดการกองทรัสต์") ฝ่ายหนึ่งกับ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ทรัสต์") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ทรัสต์ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ("กองทรัสต์") ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ("สัญญาก่อตั้งทรัสต์")
- ข. ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2561 มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งหนึ่ง
- ค. มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ง. คู่สัญญาประสงค์จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความและความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ CA

2. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมคำนิยามของคำดังต่อไปนี้ ระหว่างคำว่า “ทุนชำระแล้ว” และคำว่า “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” ในข้อ 1. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

“บริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ หมายถึง (1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่

จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

- (2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

- (3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (1) หรือ (2)”

3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 2.2.2. วรรคที่สี่ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

“ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 8”

4. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 3. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

“3. หน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และ

CA

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรกเป็นดังนี้

จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	1,550,000,000 (หนึ่งพันห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท
--------------------------	---

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	10 (สิบ) บาท
--	--------------

จำนวนหน่วยทรัสต์	155,000,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้าน) หน่วย
------------------	---

ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
-------------------	--

กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ซึ่งจำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เป็นดังนี้

จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	ไม่เกิน 3,119,375,000 (สามพันหนึ่งร้อยสิบเก้า ล้านสามแสนเจ็ดหมื่นห้าพัน) บาท
--------------------------	--

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	10.00 (สิบ) บาท
-------------------------------	-----------------

จำนวนหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 271,250,000 (สองร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้าน สองแสนห้าหมื่น) หน่วย
------------------	---

ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
-------------------	--

5. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 8.1.1. วรรคที่หนึ่ง ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง

"8.1.1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

CA

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน หรือดงเก็บสารเคมีเหลว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน หรือดงเก็บสารเคมีเหลวดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้"

6. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 8.1.2. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"8.1.2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2. (2) และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2. (3)
- (2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 8.1.2. (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (2.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
 - (2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และ

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ
บริษัทนั้น

- (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของ
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบ
ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้น
ของ ข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข)

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่า
จำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่
มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata
basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่ **กองทรัสต์** ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด)
ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

- (2.3) เป็นบริษัทที่ **กองทรัสต์** ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม ข้อ
8.1.2. (2) (2.1) หรือ ข้อ 8.1.2. (2) (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น
โดย **กองทรัสต์** หรือบริษัทตาม ข้อ 8.1.2. (2) (2.1) หรือ ข้อ 8.1.2. (2) (2.2) ต้อง
ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้อง
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และ
แสดงได้ว่า **กองทรัสต์** มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตาม
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

- (3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขาย **หน่วยทรัสต์** เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนใน **ทรัพย์สินหลัก**
โดยทางอ้อมของ **กองทรัสต์** ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (3.1) กรณีที่ **กองทรัสต์** จะมีการลงทุนใน **ทรัพย์สินหลัก** โดยทางอ้อมผ่านการลงทุนใน
ตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตาม ข้อ
8.1.2. (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่า
สัดส่วนที่ **กองทรัสต์** และบริษัทอื่นตาม ข้อ 8.1.2. (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น
ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ได้รับความเห็นชอบจาก **ทรัสต์** ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว CA

(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์**อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์** และข้อมูลดังต่อไปนี้

1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

(3.2) กรณีที่**กองทรัสต์**จะมีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) (2.2) หรือ ข้อ 8.1.2. (2) (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุม**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่**ผู้ถือหุ้นทรัสต์**ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น**หน่วยทรัสต์** และข้อมูลดังนี้

(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่าง**กองทรัสต์**กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลให้บังคับของสัญญาระหว่าง**กองทรัสต์**กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่**กองทรัสต์**ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว

(4) **ผู้จัดการกองทรัสต์**แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับ**กองทรัสต์**ที่มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของ**กองทรัสต์**เท่านั้น

CA

- (4.1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4.2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ 8.1.2. (4) (4.1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง
- (ก) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
 - (ข) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
 - (ค) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
- (4.3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว
- (4.4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (4.5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง

เงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ 8.1.2. (4) (4.4) และ ข้อ 8.1.2. (4) (4.5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น

(5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) ไม่ว่าในรูปแบบใดจะต้องมีขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว ดังต่อไปนี้

(5.1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม

(5.2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

(5.3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

(5.4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

(5.5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2)

(5.6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2)

(5.7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)

(5.8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2)

(5.9) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้ CA

- (5.10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (5.11) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (6.1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้
- (ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.1. (5) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม
- ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) เป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย
- (ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.1. (5)
- (6.2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- (ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
- (ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตามข้อ (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

สมาคมบริษัทจัดการลงทุนตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับ

CA

สำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ
หลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

- (6.3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้
กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ
8.1.2. (6) (6.2) ด้วย"

7. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้ เป็นวรรคสองของข้อ 10.5. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม
การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"ในกรณีที่การก่อการระดมทุนตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุน
ในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมบริษัทใดตามข้อ 8.1.2. (2) หากสัดส่วนการก่อการระดมทุนดังกล่าวเกินกว่า
สัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 8.1.2. (2) (ถ้ามี) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น การก่อการระดมทุน
ดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2. (3) (3.1) โดยอนุโลมด้วย"

8. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 10.9. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไป
ตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"10.9. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัท
ดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะ
เช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 10.1. ข้อ 10.2. ข้อ 10.3. ข้อ 10.5. และข้อ 10.8. โดยอนุโลม เว้นแต่ใน
กรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.4. จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น"

9. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 11.1.1. (7) ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้
เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"(7) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทาน
การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตาม
สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของ
บริษัทที่ออกหุ้นดังนี้

- การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ
11.1.1. (1) ถึงข้อ 11.1.1. (6) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์

CA

ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อ
ราคาอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอดๆ การ
ประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทใน
ทุกชั้นด้วย

- การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน
อสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1. (1) ถึงข้อ
11.1.1. (6) โดยอนุโลม

(ข) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือ
หุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่
ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
- ในกรณีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดย
สมาคมบริษัทจัดการลงทุนข้างต้นไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน
ใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ในข้อ
(ข)"

10. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 14. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไป
ตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

14.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ
กองทรัสต์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 14.10. ทั้งนี้ การ
เปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ด.
และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ประกาศคณะกรรมการ
กำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวม
และทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

CA

ว่าด้วยการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์

(ก) รายงานที่แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(1) งบการเงิน

(2) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)

(3) รายงานประจำปี

(4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

(ข) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และความ
คืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(1) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

(2) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต้อง
กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 11. ของสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์นี้ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่า
ทรัพย์สินของกองทรัสต์

14.2. การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามข้อ 14.1. ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา
และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามข้อ 14.1. (ก) ให้จัดทำและส่งต่อ
สำนักงาน ก.ล.ด. โดยในกรณีที่ข้อมูลตามข้อ 14.1. (ก) (3) นอกจากการจัดทำและ
ส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ด. แล้ว ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

อนึ่ง ระยะเวลาในการนำเสนอการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงาน
ประจำปีให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) ระยะเวลาในการนำเสนอการเงิน CP

ก. กรณีทั่วไป

- งบการเงินไตรมาส 1 (หนึ่ง) ไตรมาส 2 (สอง) และไตรมาส 3 (สาม) ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ข. กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 (สี่) ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ

- งบการเงินไตรมาส 1 (หนึ่ง) ไตรมาส 2 (สอง) ไตรมาส 3 (สาม) และไตรมาส 4 (สี่) ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 (สอง) ฉบับสอบทาน หรืองบการเงินประจำงวด 6 (หก) เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยในกรณีที่กองทรัสต์เลือกส่งงบการเงินประจำงวด 6 (หก) เดือน ให้กองทรัสต์นำส่งงบการเงินดังกล่าวภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนแรกของปีบัญชี

(2) ระยะเวลาในการนำส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

- ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาบัญชี

(3) ระยะเวลาในการนำส่งรายงานประจำปี

- นำส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล
- นำส่งต่อผู้ถือหุ้นรายบุคคลไปพร้อมกับการจัดส่งหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี CA

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขอื่นใดให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 14.3 และตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

- (ข) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักตามข้อ 14.1. (ข) ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่เป็นข้อมูลตามข้อ 14.1. (ข) (1) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้เปิดเผยต่อผู้ลงทุนด้วย ตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 14.6.

14.3. ให้การจัดทำงานการเงินและเอกสารประกอบของ**กองทรัสต์**เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีบัญชีของ**กองทรัสต์**ต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี จากผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องไม่มีความหมายในลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินไม่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ต้องใช้ในการจัดทำงานการเงินนั้น
- (2) ผู้สอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี โดยการกระทำหรือไม่กระทำการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และกรรมการหรือผู้บริหารของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**
- (ข) งบการเงินของ**กองทรัสต์**ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ทั้งนี้ หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดไม่มีมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทย ครอบคลุม ให้**กองทรัสต์**ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด
- (ค) รายการที่แสดงในงบการเงินรายไตรมาสของ**กองทรัสต์**ต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำปีบัญชี
- (ง) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีบริษัทย่อย **กองทรัสต์**ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่**กองทรัสต์** เพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถจัดทำงานการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้ง**ทรัสต์**และประกาศ

CA

คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน

ในกรณีที่มีเหตุตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้**กองทรัสต์**ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินของบริษัทตาม**ข้อ 14.3. (ง) วรรคหนึ่ง** ได้มารวมในงบการเงินรวม **กองทรัสต์**ต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย

(จ) **กองทรัสต์**ต้องดำเนินการส่งเอกสารดังต่อไปนี้ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ด.** พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

(1) หนังสือรับรองงบการเงิน ซึ่งมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน

(2) บทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

(ฉ) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ให้**กองทรัสต์**จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่างรวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อ**สำนักงาน ก.ล.ด.** พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

(ช) **กองทรัสต์**จะดำเนินการจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของ**กองทรัสต์** มาแล้ว 7 (เจ็ด) รอบปีบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดย**กองทรัสต์**จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่เนื่องจากการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีเป็นผู้สอบบัญชีของ**กองทรัสต์**ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) รอบปีบัญชีติดต่อกัน เว้นแต่เป็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินในช่วงระยะเวลาและเป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติว่าด้วยแนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุน โดยอนุโลม CA

ทั้งนี้ งบการเงินและเอกสารประกอบของ**กองทรัสต์**ข้างต้นให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

- 14.4. รายงานประจำปีของ**กองทรัสต์** และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของ**กองทรัสต์** ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- 14.5. **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ ปกปิดข้อมูลที่ต้องแจ้งให้ทราบหรือข้อความที่อาจทำให้ลำเอียงเกี่ยวกับการดำเนินงาน หรือฐานะการเงินของ**กองทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
- 14.6. การจัดทำและการเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์
- (ก) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจาก**ทรัสต์**แล้วต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- (ข) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่แสดงในรายงานตามที่กล่าวในข้อ 14.6. (ก) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ให้ใช้ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดแล้วแต่กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลาตั้งแต่การลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**จนถึงวันก่อนวันที่มีการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ในการคำนวณ โดยการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าต้องเป็นไปตาม**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**ฉบับนี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศ**สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์**ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

CA

(2) ในกรณีที่**เป็นทรัพย์สินหลัก**ประเภทอื่นนอกจาก**อสังหาริมทรัพย์** (หากมี) หรือทรัพย์สินอื่นนอกจาก**ข้อ 14.6. (ข) (1)** ราคาต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด

(3) ใช้ตัวเลขทศนิยม ดังนี้

ก. มูลค่าทรัพย์สินรวมและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ให้คำนวณและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

ข. มูลค่า**หน่วยทรัสต์** ให้คำนวณเป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษดังกล่าวข้างต้นให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

14.7. ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้**กองทรัสต์**จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนา**ทรัพย์สินหลัก**ทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**นั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยรายงานความคืบหน้าดังกล่าวข้างต้นต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังนี้

(ก) ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา

(ข) ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่**กองทรัสต์**ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อ**กองทรัสต์**พัฒนา**ทรัพย์สินหลัก**จนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ให้จัดทำและส่งรายงานตามวรรคหนึ่งโดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

14.8. ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลดเงินทุน**ชำระแล้ว** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของ**หน่วยทรัสต์**ภายหลังจากการลดทุน**ชำระแล้ว** ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ทรัสต์**ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ

CA

14.9. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ
- (ข) วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (ค) วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- (ง) วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (จ) ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- (ฉ) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

14.10. กองทรัสต์จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 14 นี้ เมื่อมีการชำระบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ต้องดำเนินการแจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานดังกล่าว

14.11. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

- (ก) เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ CA

(ข) เหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือ เหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า

(ค) กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง

(ง) กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือ บางส่วน

(จ) กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน

ทั้งนี้ การรายงานตามข้อ 14.11. นี้ ต้องแสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ชื่อ อายุ วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และจำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และชื่อทรัสต์

(2) รายละเอียดของเหตุการณ์ตามข้อ 14.11. เช่น วันที่เกิดเหตุการณ์ และสาเหตุที่ทำให้เกิด เหตุการณ์ดังกล่าว เป็นต้น

(3) แผนการแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ในกรณีเป็นเหตุการณ์ตามข้อ 14.11. (ค) และ ข้อ 14.11. (ง)

(4) ข้อมูลอื่นใดที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน (หากมี)

14.12. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งโดยตรง ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าว ด้วย"

11. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 16.3.2. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"16.3.2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

CA

- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์
- (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.4. แห่งสัญญาฉบับนี้"

12. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 16.4. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"16.4. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำดังนี้

- (ก) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย CA

(ข) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

(1) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ตั้งได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 16.4. (ข) (1)

(ค) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (2) แห่งสัญญาฉบับนี้ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง"

13. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 16.7. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"16.7. วิธีการนับคะแนนเสียง และการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ก) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

(ข) การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

CA

- (1) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์จะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- (2) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาเสร็จตามข้อ 16.7. (ข) (1) แล้ว ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาเรื่องอื่น นอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (3) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ 16.7. (ข) (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตามข้อ 16.7. (ข) (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์กำหนด สถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย"

14. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 19.2.8. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"19.2.8. ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่ตนเองอันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนตามนโยบายมาตรา 33/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้

ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่กองทรัสต์อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใดๆ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้"

15. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความเฉพาะในส่วน of คำบรรยายในข้อ 2) ทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ในเอกสารแนบ 4 "รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน" ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อแก้ไข

CA

ข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง ให้เป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญาตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ให้รายละเอียดทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างคำบรรยายดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป

"2) ทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า

กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (ก) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าวที่ใช้ในการประกอบกิจการอาคารคลังสินค้า และ (ข) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนและที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าว ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการอยู่ในปัจจุบัน"

16. คู่สัญญาดอกกลางให้เพิ่มเติมรายการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่งใน "รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน" ซึ่งเป็นเอกสารแนบ 4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญานี้
17. คู่สัญญาดอกกลางให้ยกเลิกรายละเอียดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ใน "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์" ซึ่งเป็นเอกสารแนบ 6 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้รายละเอียดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้
18. ข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่สัญญานี้มิได้แก้ไขเพิ่มเติม ยังคงให้มีผลใช้บังคับต่อไป ในกรณีที่สัญญานี้กับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ขัดหรือแย้งกัน ให้ใช้บังคับตามสัญญานี้

-คู่สัญญาดอกกลางลงนามในหน้าถัดไป-

CA

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสอง (2) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับ
ข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็น
สำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



(นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล)



(นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุณี)

พยาน



(นางสาวกนกภักดิ์ อนันต์รัฐศิริ)

ทริสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

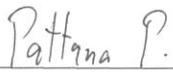


(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)



(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

พยาน



(นายพัฒน์ ภัทรโกศล)

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัพย์สินได้เพิ่มเติมในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งหนึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1)ทรัพย์สินโครงการเจดับเบิลยูดี แบริฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

1.1) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่กองทรัพย์สินจะลงทุน ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการของโครงการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารห้องเย็นฝากสินค้าพร้อมสำนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตรงตราบ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนของอาคารที่กองทรัพย์สินจะลงทุนดังกล่าว ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินการของโครงการอยู่ในปัจจุบัน

1.2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการของโครงการ

โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารค้ำห้องเย็น	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
โครงการเจดับเบิลยูดี แบริฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ¹	ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	-	2,708.40	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็ก ขึ้นเดี่ยว จำนวน 1 หลัง (อาคารโรงงานห้องเย็น+สำนักงาน)	กรรมสิทธิ์

¹ โครงการเจดับเบิลยูดี แบริฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 85905 ระบุว่า 5136 I 1422 เลขที่ดิน 745 ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัพย์สิน เนื่องจากกองทรัพย์สินได้เข้าลงทุนในที่ดินดังกล่าวในการเข้าลงทุนครั้งแรกของกองทรัพย์สิน

CA

2) **ทรัพย์สินโครงการ TIP 8**

กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (ก) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัพย์สินจะลงทุน และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าวที่ใช้ในการประกอบกิจการอาคารคลังสินค้า และ (ข) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่กองทรัพย์สินจะลงทุน ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการโครงการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตรงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกอาคารที่กองทรัพย์สินจะลงทุนและที่ดินที่กองทรัพย์สินจะลงทุนดังกล่าว ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินการโครงการอยู่ในปัจจุบัน

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการ TIP 8	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	TIP 8 - A	5,515.20	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว เฉพาะส่วนสำนักงานมี 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	140207	5	2	28.80	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
						162282	0	0	12		
2	โครงการ TIP 8	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	TIP 8 - B	9,115.20	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว เฉพาะส่วนสำนักงานมี 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	162283	7	2	15.50	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
3	โครงการ TIP 8	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	TIP 8 - C	8,431.20	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว	140208	7	3	38.20	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

CA

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
		จังหวัดสมุทรปราการ			เฉพาะส่วนสำนักงานมี 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง						
4	โครงการ TIP 8	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	TIP 8 - D	11,631.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว เฉพาะส่วนสำนักงานมี 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	140201	14	3	26.6	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

CA

3) **ทรัพย์สินโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี**

สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (ก) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัพย์สินจะลงทุน และหมายรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนของที่ดินดังกล่าวที่ใช้ในการประกอบกิจการอาคารคัลลิงสินค้า และ (ข) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่กองทรัพย์สินจะลงทุน ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการของโครงการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารคัลลิงสินค้าพร้อมสำนักงาน ทั้งนี้ ให้อำนาจความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่กองทรัพย์สินจะลงทุนและที่ดินที่กองทรัพย์สินจะลงทุนดังกล่าว ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินการของโครงการอยู่ในปัจจุบัน

โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคัลลิงสินค้า	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	222	14,600	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก จำนวน 1 หลัง	30670	15	0	61	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่ วันจด ทะเบียนการ เช่า	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่ วันจด ทะเบียนการ เช่า

CA

4) ทรัพย์สินโครงการ SCC

สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (ก) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารที่กองทรัพย์สินจะลงทุน ทำเทียบเรือ ถนนส่วนกลาง และหมายรวมถึงท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าวที่ใช้ในการประกอบกิจการเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า และ (ข) ถังเก็บสารเคมีเหลว อาคาร คลังสินค้า ทำเทียบเรือ ถนนส่วนกลาง สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่กองทรัพย์สินจะลงทุน ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการของโครงการ ทั้งนี้ให้รวมถึงท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี ระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตรงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารที่กองทรัพย์สินจะลงทุนและที่ดินที่กองทรัพย์สินจะลงทุนดังกล่าว ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินการของโครงการอยู่ในปัจจุบัน CA

4.1) ทรัพยากรที่ดินที่เข้าประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลวและอากาศดั่งสินค้า

4.1.1) ที่ดินที่เข้าประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลว

บางส่วนของที่ดิน จำนวน 5 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 10037, 12381, 12726, 15311, 15870) และ 4 ตราจอง (ตราจองเลขที่ 436, 437, 443, 614) โดยมีเนื้อที่สำรวจประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 72 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด) อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนดที่ดิน/ ตราจอง เลขที่	ระวาง	เลข ที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ที่เข้าประมาณ			รูปแบบการได้มา ซึ่งทรัพยากรดิน
							ไร่	งาน	ตร. วา	
โฉนดที่ดินเลขที่ 10037	5136 III 6804-10	4	178	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	-	51	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
โฉนดที่ดินเลขที่ 12381	5136 III 6804-9	8	552	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	2	2	88	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
โฉนดที่ดินเลขที่ 12726	5136 III 6804-9	7	557	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	3	0	24	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
โฉนดที่ดินเลขที่ 15311	8 ต. 3 ข.	264	625	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	1	65	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า

CA

โฉนดที่ดิน/ ตารางของ เลขที่	ระวาง	เลข ที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ที่เข้าประมาณ			รูปแบบการได้มา ซึ่งทรัพย์สิน
							ไร่	งาน	ตร. วา	
โฉนดที่ดินเลขที่ 15870	8 ต. 3 อ.	397	631	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	4	0	81	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
ตารางของ เลขที่ 436	5136 III 6804-6	2 (298)	186	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	1	1	54	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
ตารางของ เลขที่ 437	5136 III 6804-6 (8 ต. 3 อ.)	4 (299)	187	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	1	29	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
ตารางของ เลขที่ 443	5136 III 6804-9 (8 ต. 3 อ.)	12 (296)	193	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	1	37	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
ตารางของ เลขที่ 614	5136 III 6804-5, 9 (8 ต. 3 อ.)	10 (300)	364	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	1	43	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า

CA

4.1.2) อาคารที่เช่าประเภทถึงกับสารเคมีเหลว

ถึงกับสารเคมีเหลว จำนวน 61 ถึง (เลขที่ P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-301, P-302, P-303, P-304, P-305, P-306, P-307, P-308, P-309, P-310, P-311, P-312, P-312A, P-314, P-315, P-316, P-317, P-318, P-319, P-320, P-321, P-322, P-323, P-324, P-325, P-326, P-401, P-402, P-403, P-404, P-405, P-406, P-407, P-408, P-409, P-410, P-411, 501, 502, 503, 504, C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C-10 และ C-11) โดยมีความจุถึงรวมประมาณ 85,580,000 ลิตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าประเภทถึงกับสารเคมีเหลว รวมถึงห้องขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งตรงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนของคอกขงถึงกับสารเคมีเหลวดังกล่าว โดยมีรายละเอียดของอาคารที่เช่าประเภทถึงกับสารเคมีเหลว ดังนี้

รายละเอียด	ความจุถึงประมาณ (กิโลลิตร)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
P-2	1,850	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันเจด ทะเบียนการเช่า
P-3	1,850	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันเจด ทะเบียนการเช่า
P-4	1,850	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันเจด ทะเบียนการเช่า
P-6	1,850	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันเจด ทะเบียนการเช่า

CA

รายละเอียด	ความจุถังประมาณ (กิโลลิตร)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
P-7	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-303	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-304	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-309	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-310	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-312	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-312A	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า

CA

รายละเอียด	ความจุถึงประมาณ (กิโลลิตร)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
P-316	750	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-320	750	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-324	1,850	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-325	1,850	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-326	1,850	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-410	2,100	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-1	1,850	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า

CA

รายละเอียด	ความจุถึงประมาณ (กิโลลิตร)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
P-5	1,850	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-8	750	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-9	750	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-310	750	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-302	750	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-305	750	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-306	750	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า

CA

รายละเอียด	ความจุถังประมาณ (กิโลลิตร)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
P-307	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจุด ทะเบียนการเช่า
P-308	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจุด ทะเบียนการเช่า
P-311	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจุด ทะเบียนการเช่า
P-314	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจุด ทะเบียนการเช่า
P-315	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจุด ทะเบียนการเช่า
P-317	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจุด ทะเบียนการเช่า
P-318	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจุด ทะเบียนการเช่า

CA

รายละเอียด	ความจุถังประมาณ (กิโลลิตร)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
P-319	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-321	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-322	1,850	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-323	1,850	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-401	4,300	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-402	4,300	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
P-403	4,300	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า

CA

รายละเอียด	ความจุถังประมาณ (กิโลลิตร)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
P-404	4,300	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วัน จดทะเบียนการเช่า
P-405	4,300	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วัน จดทะเบียนการเช่า
P-406	4,300	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วัน จดทะเบียนการเช่า
P-407	2,100	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วัน จดทะเบียนการเช่า
P-408	2,100	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วัน จดทะเบียนการเช่า
P-409	2,100	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วัน จดทะเบียนการเช่า
P-411	2,100	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วัน จดทะเบียนการเช่า

CA

รายละเอียด	ความจุถึงประมาณ (กิโลลิตร)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
501	670	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
502	670	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
503	670	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
504	670	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
C-1	750	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
C-2	750	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
C-3	750	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า

CA

รายละเอียด	ความจุถึงประมาณ (กิโลลิตร)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
C-4	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
C-5	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
C-6	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
C-7	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
C-8	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
C-9	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
C-10	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า

CA

รายละเอียด	ความจุถังประมาณ (กิโลลิตร)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
C-11	750	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า

CA

4.1.3) ที่ดินที่เข้าประเภทอาคารคลังสินค้า

บางส่วนของที่ดิน จำนวน 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 10036, 10037, 15311) และ 4 ตราจอง (ตราจองเลขที่ 432, 433, 434, 435) โดยมีเนื้อที่เข้ารวมประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด) อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนดที่ดิน/ ตราจอง เลขที่	ระวาง	เลข ที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ที่เข้าประมาณ			รูปแบบการได้มา ซึ่งทรัพย์สิน
							ไร่	งาน	ตร. วา	
โฉนดที่ดินเลขที่ 10036	5136 III 6804-10	3	177	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	3	2	4	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจัด ทะเบียนการเช่า
โฉนดที่ดินเลขที่ 10037	5136 III 6804-10	4	178	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	1	2	18	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจัด ทะเบียนการเช่า
โฉนดที่ดินเลขที่ 15311	8 ต. 3 ข.	264	625	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	2	89	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจัด ทะเบียนการเช่า
ตราจอง เลขที่ 432	5136 III 6804 -10, 9 (8 ต. 3 ข.)	1 (291)	182	บางปลากด	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	2	22	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจัด ทะเบียนการเช่า
ตราจอง เลขที่ 433	5136 III 6804 -10, 9	2 (293)	183	บางปลากด	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	2	2	98	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจัด

CA

โฉนดที่ดิน/ ตราจอง เลขที่	ระวาง	เลข ที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ที่เข้าประมาณ			รูปแบบการได้มา ซึ่งทรัพย์สิน
							ไร่	งาน	ตร. วา	
	(8 ต. 3 ข.)									ทะเบียนการเช่า
ตราจอง เลขที่ 434	5136 III 6804 -10, 9 (8 ต. 3 ข.)	10 (294)	184	บางปลากด	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	-	81	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
ตราจอง เลขที่ 435	5136 III 6804-6, 5 (8 ต. 3 ข.)	1 (297)	185	บางปลากด	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	-	20	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า

CA

4.1.4) อาคารที่เข้าประเภทอาคารคลังสินค้า

อาคารคลังสินค้าจำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) (เลขที่ 14 เลขที่ 15 และ เลขที่ 19) โดยมีพื้นที่อาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 16,726 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เข้าประเภทอาคารคลังสินค้า รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งสิ่งต่าง สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียดของอาคารที่เข้าประเภทอาคารคลังสินค้า ดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตร.ม.)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
อาคารคลังสินค้า เลขที่ 14	10,080	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่า
อาคารคลังสินค้า เลขที่ 15		สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่า
อาคารคลังสินค้า เลขที่ 19	864	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่า

๗

4.1.5.) งานระบบ

ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในทรัพย์สินโครงการ SCC เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบบแสง
เหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับการจัดการโครงการ

CA

4.2) ทรัพย์สินที่เข้าประเภทสาธารณูปโภค

4.2.1) ที่ดินที่เข้าประเภทสาธารณูปโภค

บางส่วนของที่ดินจำนวน 4 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 9355, 10037, 11537, 15311) และ 6 ตราจอง (ตราจองเลขที่ 434, 435, 436, 437, 442, 433) โดยมีเนื้อที่เข้าร่วมประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 95 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด) อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนดที่ดิน/ ตราจอง เลขที่	ระวาง	เลข ที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ที่เข้าประมาณ			รูปแบบการได้มา ซึ่งทรัพย์สิน
							ไร่	งาน	ตร. วา	
โฉนดที่ดินเลขที่ 9355	5136 III 6804-9	10 (294)	36	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	1	36	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
โฉนดที่ดินเลขที่ 10037	5136 III 6804-10	1294	178	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	-	45	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
โฉนดที่ดินเลขที่ 11537	5136 III 6804-9	62	420	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	2	38	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
โฉนดที่ดินเลขที่ 15311	8 ต. 3 อ.	264	625	ปากคลองบาง ปลากด (ตำบล บางปลากด)	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	-	38	สิทธิการเช่า 30 ปีนับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า

CA

โฉนดที่ดิน/ ตราจอง เลขที่	ระวาง	เลข ที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ที่เช่าประมาณ			รูปแบบการได้มา ซึ่งทรัพย์สิน
							ไร่	งาน	ตร. วา	
ตราจอง เลขที่ 434	5136 III 6804 -10, 9 (8 ต. 3 ช.)	10 (294)	184	บางปลากด	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	1	-	23	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
ตราจอง เลขที่ 435	5136 III 6804-6, 5 (8 ต. 3 ช.)	1 (297)	185	บางปลากด	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	2	43	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
ตราจอง เลขที่ 436	5136 III 6804-6 (8 ต. 3 ช.)	2 (298)	186	บางปลากด	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	2	19	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
ตราจอง เลขที่ 437	5136 III 6804-6 (8 ต. 3 ช.)	1294 (299)	187	บางปลากด	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	1	17	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
ตราจอง เลขที่ 442	5136 III 6804-9 (8 ต. 3 ช.)	11 (295)	192	บางปลากด	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	3	7	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า
ตราจอง เลขที่ 443	5136 III 6804-9 (8 ต. 3 ช.)	12 (296)	193	บางปลากด	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	-	-	29	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจด ทะเบียนการเช่า

๗

4.2.2) อาคารที่เช่าประเภทสาธารณูปโภค

ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าประเภทสาธารณูปโภค รวมถึงท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี ระบบสิ่งติดตั้งถังตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียดของอาคารที่เช่าประเภทสาธารณูปโภค ดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตร.ม.)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
ท่าเทียบเรือ ค.ส.ล.	3,050	สิทธิการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า

4.2.3) งานระบบ

ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในทรัพย์สินโครงการ SCC เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบสื่อสาร และระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับการดำเนินการโครงการ

CA

เอกสารแนบท้าย 2

เอกสารแนบ 6

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายการ	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	ร้อยละ 10.00 ของ NAV	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.75 ของ TAV โดยมี ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV โดยมี ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ (Acquisition fee) ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่า ระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดย ผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

CA

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	บริการสำหรับค่าธรรมเนียม การบริหารจัดการทรัพย์สิน หลัก และไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการ ดำเนินงานสำหรับ ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ชำระให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ มี อัตราดังนี้ (1) ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ (Performance Fee) ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของ รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและ สัญญาบริการ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงาน ของกองทรัสต์			
		นอกจากนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ค่าดูแลระบบสารสนเทศ ส่วนกลาง (Common Area Service Fee) คัด ที่ อัตรา เริ่มต้น 3.00 บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน			

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัพย์สิน			รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		(2) คำนวณหน้าในการที่ผู้เช่าต่อ อายุสัญญาเช่าและบริการ และ คำนวณหน้าในการจัดหาผู้เช่า รายใหม่สำหรับ ข้อสงสัยหรือทรัพย์สินที่ว่าง โดยมี อัตราดังนี้ (2.1) อัตรา 0.50 เดือนของ อัตราค่าเช่าและ ค่าบริการในกรณีนี้ผู้เช่า รายเดิมต่ออายุสัญญา เช่าและสัญญาบริการ เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็น สัดส่วนตามระยะเวลา การเช่าจริงในกรณีผู้เช่า รายเดิมต่ออายุสัญญา เช่าและสัญญาบริการ เป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี			

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัพย์สิน			รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		(2.2) อัตรา 1 เดือนของอัตรา ค่าเช่าและค่าบริการ ใน กรณีนี้ผู้เช่ารายใหม่ทำ สัญญาเช่าและสัญญา บริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็น สัดส่วนตามระยะเวลา การเช่าจริง ในกรณีนี้ผู้เช่า รายเดิมต่ออายุสัญญา เช่าและสัญญาบริการ เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี			
• ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะ เป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ของทุน ชำระแล้ว	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี	ร้อยละ 0.13 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจาก ธนาคาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	ร้อยละ 1.00	ตามที่จ่ายจริง

CA

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัพย์สิน			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	ร้อยละ 1.00	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	ร้อยละ 3.00	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออก ตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มี การระดมทุนและส่งเสริมการขายรวมถึงค่าใช้จ่าย เพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุน	-	-	-	ร้อยละ 1.00	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจัดทำ เอกสารประกอบประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ					
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ราคาทรัพย์สิน และ/หรือ สอบทานการประเมินราคา ทรัพย์สิน	ร้อยละ 0.08 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสาร อื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจน ค่า แปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(3) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือ	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

CA

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัพย์สิน			รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
บอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน รวมถึงการลง ประกาศหนังสือพิมพ์					
(4) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(5) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ค่าเอกสารการ ลงบัญชีของทรัพย์สิน	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(6) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจาก การปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของ คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่อง กับการดำเนินงานของกองทรัพย์สิน	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(8) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการ จัดตั้งกองทรัพย์สิน เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน หน่วยทรัพย์สินเป็นหลักทรัพยจดทะเบียน และ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

CA

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัพย์สิน			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น					
(9) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอน สิทธิ	-	-	-	ร้อยละ 3.00	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ หรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอน หลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการ โอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่ เกี่ยวข้องกับซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย หลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมี การขายหลักทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า ทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

CA

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่าย จัดทำรายงาน หรือบทวิจัย					
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการ จัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปล และจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการ ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสหสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(18) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและ การบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายใน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

CA

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัพย์สิน				รายครึ่ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
การดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินใหม่ทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนวน ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น						
(19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิก	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

CA

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัพย์สิน				รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
กองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัพย์สิน						
(22) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และทรัพย์สินในระหว่างการ ชำระบัญชีของทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิก กองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(23) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อัน เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

CA

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 2

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

(AIMIRT)

ระหว่าง

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

(ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(ในฐานะทรัสต์)

วันที่ 31 มีนาคม 2563



สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
(AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ทำขึ้นเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 ระหว่าง

โดยและระหว่าง

- (1) บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนียม ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ฝ่ายหนึ่งกับ
- (2) บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ทรัสต์”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1 สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 และลงวันที่ 9 สิงหาคม 2562 ตามลำดับ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันและแทนกันว่า “สัญญาก่อตั้งทรัสต์”)
- ข. มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร.27/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ลงวันที่ 20 มีนาคม 2563 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ประกาศที่ สร.27/2563”)
- ค. ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศที่ สร. 27/2563 ภายในโอกาสแรกที่ได้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 20 และมาตรา 21 ของพระราชบัญญัติทรัสต์

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีค่าจำกัดความและความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 

2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 16.3.1. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"16.3.1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

ในกรณีที่การประชุมสามัญประจำปีจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปีตามข้อนี้ ข้อ 16.3.1. วรรคแรก แห่งสัญญานี้ เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
- (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
- (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบด้วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เผยแพร่ข้อมูลตาม ข้อ 16.3.1. วรรคสอง แห่งสัญญานี้ ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์"

3. ข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่สัญญานี้มิได้แก้ไขเพิ่มเติม ยังคงให้มีผลใช้บังคับต่อไป ในกรณีที่สัญญานี้กับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ขัดหรือแย้งกัน ให้ใช้บังคับตามสัญญานี้

4. สัญญานี้ ให้มีผลใช้บังคับ นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นไป

Rye

-คู่สัญญากงตลกนามในหน้าถัดไป-

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับ
ข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็น
สำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



(นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล)



(นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ)

พยาน



(นางสาวกนกภัค อนันต์จตุศิริ)

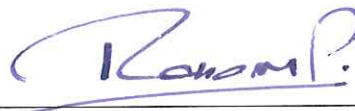


ทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม)



(นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

พยาน



(นางสาวลลิตา ค้วนอง)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 3

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

(AIMIRT)

ระหว่าง

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

(ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(ในฐานะทรัสต์)

วันที่ 20 สิงหาคม 2563

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด

57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16

ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 3
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
(AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ("สัญญา") ทำขึ้นเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 ระหว่าง

โดยและระหว่าง

- (1) บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้องเลขที่ 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้จัดการกองทรัสต์") ฝ่ายหนึ่งกับ
- (2) บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "ทรัสต์") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ("กองทรัสต์") ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1 ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2562 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2 ลงวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกรวมกันว่า "สัญญาก่อตั้งทรัสต์")
- ข. ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2563 มีมติให้แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สองและทรัสต์มีมติเห็นชอบกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าว
- ค. มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ง. คู่สัญญาประสงค์จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ เพื่อบริหารการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวข้างต้น

CA

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีความสำคัญและความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. คู่สัญญาดกลงให้เพิ่มเติมคำนิยามของคำดังต่อไปนี้ ระหว่างคำว่า "บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน" และ "ประกาศ กข. 1/2553" ในข้อ 1. คำนิยาม ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้

**"ประกาศการดำรง
เงินกองทุน**

ประกาศดังต่อไปนี้

- (1) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กธ. 3/2561 เรื่อง การดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล การเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และการค้าหลักทรัพย์และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และการเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
- (2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สธ. 12/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล การเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และการค้าหลักทรัพย์และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และการเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และข้อกำหนดกรณีที่ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

ประกาศ กข. 9/2552 หมายถึง

ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

3. คู่สัญญาดกลงให้เพิ่มเติมคำนิยามของคำดังต่อไปนี้ ระหว่างคำว่า "สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์" และ "สมาคมบริษัทจัดการลงทุน" ในข้อ 1. คำนิยาม ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้

"สถานการณ์โควิด หมายถึง

สถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19))"

CA

4. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้ เป็นข้อ 10.10. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"10.10. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ให้สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 10.10.1. เป็นการกู้ยืมเงินระยะสั้นที่มีการทำสัญญากู้ยืมเงินและเบิกเงินกู้ครั้งแรกภายในปี พ.ศ. 2563 โดยมีกำหนดเวลาชำระหนี้เงินกู้ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน
- 10.10.2. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ในการเสริมสภาพคล่องของกองทรัสต์ และต้องมีใช้เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือการลดเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์
- 10.10.3. จำนวนเงินที่กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่เกินค่าใช้จ่ายหรือภาระผูกพันอื่นของกองทรัสต์ตามงบการเงินปีล่าสุด หรือภาระผูกพันที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามสัญญาหรือตามข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้แล้วก่อนวันทำสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี เป็นต้น
- 10.10.4. ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ของกองทรัสต์"

5. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้ เป็นข้อ 11.3. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"11.3. การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2563 หากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 11.3.1 จัดส่งหนังสือขอผ่อนผันดังกล่าว ที่มีข้อมูลตามรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ทั้งนี้ ก่อนวันครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามประกาศ สร. 26/2555

- (1) เหตุผลและความจำเป็นในการขอผ่อนผันซึ่งแสดงถึงข้อมูลอย่างน้อยดังนี้
- (ก) ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับรายได้ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด 19
- (ข) อุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินงานหรือการเข้าถึงข้อมูลซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จนเป็นผลให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้

CA

- (2) ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์หรืออาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เช่น หนังสือแจ้งเหตุการณ์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบถามการประเมินมูลค่าส่งหาทรัสต์จากผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น

11.3.2 เปิดเผยข้อมูลตามข้อ 11.3.1 ผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด"

6. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้ เป็นข้อ 15.6. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"15.6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ซึ่งมีรอบปีบัญชีสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนี้นั้น ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วดังกล่าวให้ปรับปรุงเพิ่มเติมจากรายการตามประกาศ สร. 26/2555 ด้วยรายการผลต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าค้างรับในรอบปีบัญชีก่อนหน้ากับรอบปีบัญชีปัจจุบัน ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าค้างรับตามวรรคหนึ่งให้รวมถึงรายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าค้างรับด้วย"

7. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้ เป็นข้อ 16.11. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"16.11. การขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปี พ.ศ. 2563

การขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปี พ.ศ. 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติแทนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สร. 26/2555 ได้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการขอมติเพื่อการจำหน่ายไปซึ่งทรัสต์สินของกองทรัสต์

โดยการดำเนินการขอมติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

16.11.1. จัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยหนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดตามที่กำหนดในข้อ 94(1) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโดยอนุโลม

16.11.2. มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) กรณีที่เป็นการขอมติเพื่อทำรายการที่ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

CA

ลงคะแนน ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง

(2) กรณีอื่นใดนอกจาก (1) ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีหนังสือตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่งด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ โดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

การนับองค์ประชุมตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ โดยอนุโลม"

8. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้เป็น ข้อ 18.4.2. (1)(จ) ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"(จ) ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552"

9. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความใน ข้อ 18.4.2. (2) (ค) และ (จ) ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"(ค) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ง) ถึง (จ) ของข้อนี้ ให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ที่ทรัสต์ต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสียมูลค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว"

"(จ) ในกรณีที่เกิดเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้"

10. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความใน ข้อ 19.2.6. (3) ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

CA

"(3) **ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำรงเงินกองทุนและจัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนให้แก่ทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ สช. 29/2555"**

11. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้ เป็นข้อ 19.3.1. (5) ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"(5) **ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555"**

12. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมรายการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง ใน "รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน" ซึ่งเป็นเอกสารแนบ 4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้
13. ข้อสัญญาอื่นใด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่สัญญาฉบับนี้มิได้แก้ไขเพิ่มเติม ยังคงให้มีผลใช้บังคับต่อไป ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้กับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ขัดหรือแย้งกัน ให้ใช้บังคับตามสัญญาฉบับนี้

-คู่สัญญาตกลงลงนามในหน้าถัดไป-

CA

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับ
ข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็น
สำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



(นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล)



(นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรุดิ)

พยาน



(นายคณิศร ลินลา)

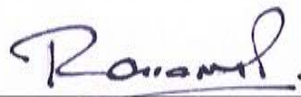


ตรีสดี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวিরม)



(นางสาววรัศมี พลสุขเจริญ)

พยาน



(นางมัลลิกา แคนจา)

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัพย์สินลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ทรัพย์สินโครงการชีววิทย อมตะชีวิต

- ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมอมตะชีวิต ระยะเวลา 1 แปลง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	ระวาง	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
15000	215	5234 IV 2630, 2830	4845	มาบยางพร	ปลวกแดง	ระยอง	26-0-73.00

- อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการชีววิทย อมตะชีวิต ข้างต้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารโรงงานและสำนักงาน และอาคารและสิ่งปลูกสร้างส่วนสนับสนุนอื่นๆ ทั้งนี้ ให้อบรมถึงงานระบบต่าง ๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและระบบสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น ที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางในการดำเนินกิจการโครงการชีววิทย อมตะชีวิต สิ่งติดตั้งตรงตราบ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดของอาคารดังนี้

ที่	ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร เลขที่ / ลงวันที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร	ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตามใบรับรองการ ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร	ทะเบียน บ้าน เลขที่
1.	กนอ.02/2 ที่ ส.น.อศ. 43/2555 (ก) (ก่อสร้าง) ลงวันที่ 6	(1) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน และสำนักงาน (Plot 1) (2) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น	ก น อ . 02/6 ที่ สน.อศ.ร. 02/2556 (รับรองก่อสร้าง) ลง	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อ ใช้เป็นโรงงานและสำนักงาน (Plot 1, 2, 3, 4, 5)	7/374

CA

ที่	ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร เลขที่ / ลงวันที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร	ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตามใบรับรองการ ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร	ทะเบียน บ้าน เลขที่
	พุดจิกายน 2555	บ่อขุด (3) โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้ เป็นโรงจอดรถ (4) ถนน ค.ส.ล. รัด ทางระบายน้ำ-ทางระบายน้ำ เสีย (เฉพาะส่วนที่ขออนุญาต)	วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2556		
2.	- ก น อ . 02/22 ที่ สน.อต. 44/2555 (ก) (ก่อสร้าง) ลง วันที่ 6 พฤศจิกายน 2555 - ก น อ . 02/22 ที่ สน.อต. (รย.) 143/2562 (ดัดแปลง) ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2562	(1) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน และสำนักงาน (Plot 2) ดัดแปลงอาคารโดยต่อเติมกันผนังภายในชั้น 1 (LINE 1-2 / LINE D-E) เพื่อใช้เป็นสำนักงานและ (LINE 1-2 / LINE B-C) เพื่อใช้เป็นห้องประชุม กันผนังภายในชั้นลอย (LINE 1-3 / LINE E-F) เพื่อใช้เป็นห้องทำงานผู้จัดการ-ห้องเก็บเอกสาร และ (LINE 1-2 / LINE A-B) เพื่อใช้เป็นห้อง ประชุม ต่อเติมโครงสร้างเหล็กเป็นชั้นสองเชื่อม กับชั้นลอย (LINE 3-11 / LINE A-F) เพื่อใช้เป็น คลังสินค้า (2) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น	- ก น อ . 02/6 ที่ สน. อ. ต. ร. 02/2556 (รับรอง ก่อสร้าง) ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2556 - ก น อ . 02/6 ที่ สน.อต. (รย.) 001/2563 (รับรองดัดแปลง) ลงวันที่ 13 มกราคม 2563	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อ ใช้เป็นโรงงานและสำนักงาน (Plot 1, 2, 3, 4, 5) ดัดแปลงอาคารโดยต่อเติมกันผนังภายในชั้น 1 (LINE 1-2 / LINE D-E) เพื่อใช้เป็นสำนักงานและ (LINE 1-2 / LINE B-C) เพื่อใช้เป็นห้องประชุม กันผนังภายในชั้น ลอย (LINE 1-3 / LINE E-F) เพื่อใช้เป็นห้องทำงาน ผู้จัดการ-ห้องเก็บเอกสาร และ (LINE 1-2 / LINE A-B) เพื่อใช้เป็นห้องประชุม ต่อเติมโครงสร้างเหล็กเป็นชั้น สองเชื่อมกับชั้นลอย (LINE 3-11 / LINE A-F) เพื่อใช้ เป็นคลังสินค้า	7/375

CA

ที่	ใบอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร เลขที่ / ลงวันที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร	ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตามใบรับรองการ ก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร	ทะเบียน บ้าน เลขที่
		ป้อมยาม (3) โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้ เป็นโรงจอดรถ (4) ถนน ค.ส.ล. ร้ว ทางระบายน้ำ-ทางระบายน้ำ เสีย (เฉพาะส่วนที่รื้อถอน)			
3.	- ก น อ . 02/2 ที่ สน.อ ต. 45/2555 (ก) (ก่อสร้าง) ลง วัน ที่ 6 พฤศจิกายน 2555 - ก น อ . 02/2 ที่ สน.อ ต. (รย.) 069/2561 (ก่อสร้างและ ตัดแปลง) ลงวันที่ 12 กรกฎาคม คม	(1) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน และสำนักงาน (Plot 3) ตัดแปลงอาคาร โดยต่อเติมด้านข้าง ค.ส.ล. โครงสร้างเหล็กชั้นเดียวเพื่อใช้เป็นโรงงาน/ ที่เก็บวัสดุ และกันผนังภายในเพื่อใช้เป็นโรงงาน และสำนักงาน (2) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ป้อมยาม (3) โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้ เป็นโรงจอดรถ	- ก น อ . 02/6 ที่ สน . อ ต . ร . 02/2556 (รับรอง ก่อสร้าง) ลงวันที่ 4 ก ม ก ำ พ ัน ธ์ 2556 - ก น อ . 02/6 ที่ สน . อ ต . (รย .) 049/2561 (รับรองก่อสร้าง และตัดแปลง) ลง	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อ ใช้เป็นโรงงานและสำนักงาน (Plot 1, 2, 3, 4, 5) ตัดแปลงอาคารโดยต่อเติมด้านข้าง ค.ส.ล. โครงสร้าง เหล็กชั้นเดียวเพื่อใช้เป็นโรงงานที่เก็บวัสดุ และกัน ผนังภายในเพื่อใช้เป็นโรงงานและสำนักงาน	7/376

CA

ที่	ใบอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร เลขที่ / ลงวันที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตาม ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตามใบรับรองการ ก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร	ทะเบียน บ้าน เลขที่
	2561	(4) ถนน ค.ส.ล. ร้ว ทางระบายน้ำฝน-ทางระบายน้ำเสีย (เฉพาะส่วนที่รื้อถอน) (5) อาคาร ค.ส.ล. โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารบำบัดน้ำเสีย (6) ทางระบายน้ำเสีย	วันที่ 7 สิงหาคม 2561		
4.	กนอ.02/2 ที่สน.อต. 46/2555 (ก) (ก่อสร้าง) ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2555	(1) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน และสำนักงาน (Plot 4) (2) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นปั๊มน้ำมัน (3) โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงจอดรถ (4) ถนน ค.ส.ล. ร้ว ทางระบายน้ำฝน-ทางระบายน้ำเสีย (เฉพาะส่วนที่รื้อถอน)	ก น อ . 02/6 ที่ สน.อต.ร. 02/2556 (รับรองก่อสร้าง) ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2556	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงานและสำนักงาน (Plot 1, 2, 3, 4, 5)	7/377

CA

ที่	ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร เลขที่ / ลงวันที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร	ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตามใบรับรองการ ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร	ทะเบียน บ้าน เลขที่
5.	-กนอ.02/2 ที่สน.อต. 47/2555 (ก) (ก่อสร้าง) ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2555 -กนอ.02/2 ที่สน.อต. 100/2560 (ดัดแปลง) ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560	(1) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน และสำนักงาน (Plot 5) ดัดแปลงอาคารโดยต่อเติมด้านข้าง โครงสร้าง เหล็กชั้นเดียวเพื่อใช้เป็นห้องปั๊มลม/ต่อเติมภายใน โครงสร้างเหล็กชั้นลอย เพื่อใช้เป็น Personal Room และกันผนังภายใน (2) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ปั๊มยาม (3) โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้ เป็นโรงจอดรถ (4) ถนน ค.ส.ล. รั้ว ทางระบายน้ำฝน-ทางระบายน้ำ เสีย (เฉพาะส่วนที่ต่ออนุญาต)	- ก น อ . 02/6 ที่ ส น . อ ต . ร . 02/2556 (รับรอง ก่อสร้าง)ลงวันที่ 4 กุม ปา พันธ์ 2556 - ก น อ . 02/6 ที่ ส น . อ ต . (ร ย .) 036/2561 (รับรองดัดแปลง) ล ง ว ัน ที่ 6 มิถุนายน 2561	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อ ใช้เป็นโรงงานและสำนักงาน (Plot 1, 2, 3, 4, 5) ดัดแปลงอาคารโดยต่อเติมด้านข้าง โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียวเพื่อใช้เป็นห้องปั๊มลม/ต่อเติมภายใน โครงสร้างเหล็กชั้นลอย เพื่อใช้เป็น Personal Room และกันผนังภายใน	7/378
6.	กนอ.02/2 ที่สน.อต. 81/2556 (ก่อสร้าง) ลง วันที่ 27 ธันวาคม 2556	(1) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน และสำนักงาน (Plot 6) (2) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ปั๊มยาม	ก น อ . 02/6 ที่ ส น . อ ต . ร . 17/2557 (รับรองก่อสร้าง) ลง วันที่ 23 พฤษภาคม	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อ ใช้เป็นโรงงานและสำนักงาน (Plot 6)	7/422

CA

ที่	ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร เลขที่ / ลงวันที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร	ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตามใบรับรองการ ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร	ทะเบียน บ้าน เลขที่
		(3) โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้ เป็นโรงจอดรถ (4) ถนน ค.ส.ล. และลานจอดรถ รั้ว ทางระบาย น้ำฝน-ทางระบายน้ำเสีย	2557		
7.	กนอ.02/2 ที่สน.อต. 82/2556 (ก่อสร้าง) ลง วันที่ 27 ธันวาคม 2556	(1) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน และสำนักงาน (Plot 7) (2) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ป้อมยาม (3) โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้ เป็นโรงจอดรถ (4) ถนน ค.ส.ล. และลานจอดรถ รั้ว ทางระบาย น้ำฝน-ทางระบายน้ำเสีย	ก น อ . 02/6 ที่ สน.อต.ร. 18/2557 (รับรองก่อสร้าง)ลง วันที่ 23 พฤษภาคม 2557	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อ ใช้เป็นโรงงานและสำนักงาน (Plot 7)	7/423
8.	กนอ.02/2 ที่สน.อต. 83/2556 (ก่อสร้าง) ลง วันที่ 27 ธันวาคม 2556	(1) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน และสำนักงาน (Plot 8) (2) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ป้อมยาม	ก น อ . 02/6 ที่ สน.อต.ร. 19/2557 (รับรองก่อสร้าง) ลง วันที่ 23 พฤษภาคม	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อ ใช้เป็นโรงงานและสำนักงาน (Plot 8)	7/424

CA

ที่	ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร เลขที่ / ลงวันที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร	ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตามใบรับรองการ ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร	ทะเบียน บ้าน เลขที่
9.	กนอ.02/2 ที่สน.อต. 84/2556 (ก่อสร้าง) ลง วันที่ 27 ธันวาคม 2556	(3) โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้ เป็นโรงจอดรถ	2557	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อ ใช้เป็นโรงงาน และสำนักงาน (Plot 9)	7/425
		(4) ถนน ค.ส.ล. และลานจอดรถ ร้ว ทางระบาย น้ำฝน-ทางระบายน้ำเสีย			
		(1) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน และสำนักงาน (Plot 9)			
		(2) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ป้อมยาม			
10.	กนอ.02/2 ที่สน.อต. 85/2556 (ก่อสร้าง) ลง วันที่ 27 ธันวาคม 2556	(3) โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้ เป็นโรงจอดรถ	ก น อ . 02/6 ที่ สน.อต.ร. 21/2557 (รับรองก่อสร้าง)ลง วันที่ 23 พฤษภาคม 2557	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อ ใช้เป็นโรงงาน และสำนักงาน (Plot 10)	7/426
		(4) ถนน ค.ส.ล. และลานจอดรถ ร้ว ทางระบาย น้ำฝน-ทางระบายน้ำเสีย			
		(1) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงาน และสำนักงาน (Plot 10)			
		(2) อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ป้อมยาม			

CA

ที่	ใบอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร เลขที่ / ลงวันที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร	ใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตามใบรับรองการ ก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร	ทะเบียน บ้าน เลขที่
		(3) โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้ เป็นโรงจอดรถ	2557		
		(4) ถนน ค.ส.ล. และลานจอดรถ รั้ว ทางระบาย น้ำฝน-ทางระบายน้ำเสีย			

CA

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 4
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
(AIMIRT)

ระหว่าง

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
(ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
(ในฐานะทรัสต์)

วันที่ 30 เมษายน 2564

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 4
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
(AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ("สัญญา") ทำขึ้นเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 ระหว่าง

โดยและระหว่าง

- (1) บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้องเลขที่ 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จัดการกองทรัสต์") ฝ่ายหนึ่งกับ
- (2) บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ทรัสต์") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ("กองทรัสต์") ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1 ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2562 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2 ลงวันที่ 31 มีนาคม 2563 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 3 ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2563 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า "สัญญาก่อตั้งทรัสต์")
- ข. ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2563 มีมติให้แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สองและทรัสต์มีมติเห็นชอบกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าว
- ค. ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2564 มีมติให้แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งไม่ได้มีข้อกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการกู้ยืมเงินที่มีการจัดหาหลักประกันโดยก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน ประกอบกับเพื่อให้เกิดความชัดเจนว่ากองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินได้ในทุกกรณีไม่ว่าจะเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือไม่ก็ตาม เนื่องจากถ้อยคำในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่ชัดเจน
- ง. คู่สัญญาประสงค์จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น และประสงค์จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าวข้างต้น

CA

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เว้นแต่ข้อความในสัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญาฉบับนี้ให้มีคำจำกัดความและความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. คู่สัญญาดกลงให้เพิ่มเติมรายการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง ในส่วนของโครงการเจดีย์บัลยูดี นวนคร ต่อท้ายรายละเอียดของทรัพย์สินโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ใน "รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน" ซึ่งเป็นเอกสารแนบ 4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้
3. คู่สัญญาดกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 10.5.3. และ ข้อ 16.2.2. ให้เป็นตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2564 เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
4. ข้อสัญญาอื่นใด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่สัญญาฉบับนี้มีได้แก้ไขเพิ่มเติม ยังคงให้มีผลใช้บังคับต่อไป ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้กับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ขัดหรือแย้งกัน ให้ใช้บังคับตามสัญญาฉบับนี้

-คู่สัญญาดกลงนามในหน้าถัดไป-

CA

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับ
ข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็น
สำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



(นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล)



(นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ)

พยาน



(นายคณิศร ลินลา)

ทริสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

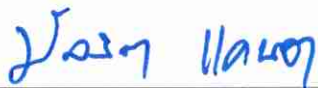


(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม)



(นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

พยาน



(นางมัลลิกา แคนจา)

เอกสารแนบท้าย 1

2) ทรัพย์สินโครงการจัดเบ็ญตึ นวนคร

สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (ก) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารที่ก่อสร้างเสร็จจะลงทุน และ (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่จอดรถ ที่กัลิบรต และทางเข้าออกของรถ ทอระบายน้ำ

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่บ้าน	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
1.	โครงการจัดเบ็ญตึ นวนคร	ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลดลงหลวง จังหวัดปทุมธานี	101/57	6.620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า สำนักงาน และโรงงาน	26779	8	0	77.7	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

CA

เอกสารแนบ 2

สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน

จัดทำโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด

และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต)

ตั้งอยู่เลขที่ 888/33, 888/48-51, 888/58 และ 888/68

ภายในโครงการทิพย์ 5

ตั้งอยู่เลขที่ 333/95 ภายในโครงการทิพย์ 8

ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ แยกจากถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)

ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ 63-10937 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12

www.grandasset.co.th

วันที่ 22 มกราคม 2564



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2030-5885
โทรสาร 0-2030-5811-12
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 63-10937 (1) GL

วันที่ 22 มกราคม 2564

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทค้ำประกันให้เช่า จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต) ตั้งอยู่เลขที่ 888/33, 888/48-51, 888/58 และ 888/68 ภายในโครงการทิพย์ 5 ตั้งอยู่เลขที่ 333/95 ภายในโครงการทิพย์ 8

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้างฯ และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิครอบครองภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 924,200,000 บาท (เก้าร้อยยี่สิบสี่ล้านสองแสนบาทถ้วน)
ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

นายเลอสรค์ ส่องทวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	:	63-10937 (1) GL																								
ราย	:	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด																								
วัตถุประสงค์การประเมิน	:	สาธารณะ																								
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ เป็นคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต) เป็นการประเมินมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ทางบริษัทฯ ประเมินมูลค่าตามเอกสารจากผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดทรัพย์สินที่จะเช่า ดังนี้ • ที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 3670, 7090, 105539, 105540, 122744, 122745, 123002, 123003, 129233, 129342, 131267, 131268 และ 140202 จำนวน 13 ฉบับ เนื้อที่รวม 35 ไร่ 1 งาน 23.5 ตารางวา หรือเท่ากับ 14,123.5 ตารางวา • สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 7 รายการ มีรายละเอียดดังนี้ <table><tr><th>ลำดับ</th><th>รายการ</th><th>พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)</th></tr><tr><td>1</td><td>อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA5)</td><td>7,571.70</td></tr><tr><td>2</td><td>อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA12-2)</td><td>1,044.00</td></tr><tr><td>3</td><td>อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 3 ชั้น (อาคาร CA13)</td><td>4,555.45</td></tr><tr><td>4</td><td>อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA14-1 และอาคาร CA14-2)</td><td>3,673.20</td></tr><tr><td>5</td><td>อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร RB16)</td><td>4,668.00</td></tr><tr><td>6</td><td>อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 3 ชั้น (อาคาร RB19)</td><td>6,588.00</td></tr><tr><td>7</td><td>อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร TIP8-E)</td><td>8,679.00</td></tr></table>	ลำดับ	รายการ	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	1	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA5)	7,571.70	2	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA12-2)	1,044.00	3	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 3 ชั้น (อาคาร CA13)	4,555.45	4	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA14-1 และอาคาร CA14-2)	3,673.20	5	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร RB16)	4,668.00	6	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 3 ชั้น (อาคาร RB19)	6,588.00	7	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร TIP8-E)	8,679.00
ลำดับ	รายการ	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)																								
1	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA5)	7,571.70																								
2	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA12-2)	1,044.00																								
3	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 3 ชั้น (อาคาร CA13)	4,555.45																								
4	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA14-1 และอาคาร CA14-2)	3,673.20																								
5	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร RB16)	4,668.00																								
6	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 3 ชั้น (อาคาร RB19)	6,588.00																								
7	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร TIP8-E)	8,679.00																								



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)

: ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าช่วง มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ลำดับ	รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)
1	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA5)	7,552.00
2	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA12-2)	1,008.00
3	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 3 ชั้น (อาคาร CA13)	4,423.00
4	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA14-1 และ อาคาร CA14-2)	
	4.1 อาคารคลังสินค้า (อาคาร CA14-1)	1,812.00
	4.2 อาคารคลังสินค้า (อาคาร CA14-2)	1,812.00
5	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร RB16)	4,652.00
6	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 3 ชั้น (อาคาร RB19)	6,516.00
7	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร TIP8-E)	7,998.65
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ		35,773.65

ที่ตั้งทรัพย์สิน

: ตั้งอยู่เลขที่ 888/33, 888/48-51, 888/58 และ 888/68 ภายในโครงการทิพย์ 5 ตั้งอยู่เลขที่ 333/95 ภายในโครงการทิพย์ 8

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

: โฉนดที่ดินเลขที่ 3670, 7090, 105539, 105540, 122744, 122745, 123002, 123003, 129233, 129342, 131267, 131268 และ 140202 จำนวน 13 ฉบับ

ลักษณะการถือครอง

: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

: (ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 4.1)



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

ภาระผูกพัน	- โฉนดที่ดินเลขที่ 122744, 122745, 129342, 123003, 123002 และ 129233 ติดจํานองกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) - โฉนดที่ดินเลขที่ 105539, 105540, 131267 และ 131268 ติดจํานองกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) - โฉนดที่ดินเลขที่ 3670 และ 7090 ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ - โฉนดที่ดินเลขที่ 140202 ติดจํานองกับ ธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกําหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจ	: 1 ธันวาคม 2563
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 กรกฎาคม 2564
มูลค่าทรัพย์สิน	: 924,200,000 บาท (เก้าร้อยยี่สิบสี่ล้านสองแสนบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินเป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินตามเงื่อนไขและโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ภายหลังหากมีการปรับเปลี่ยนสมมติฐานและวิธีการประเมินฯ จะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินอาจมีการเปลี่ยนแปลง

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายพนพล จุลละพราหมณ์

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายชัยรัตน์ ทองเสียม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวดุชนี เอ็มดู



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 3 หลัง (4 ยูนิต)

ตั้งอยู่เลขที่ 102/1-102/5 หมู่ที่ 2

โครงการ MS Warehouse

ซอยไม่มีชื่อ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ 63-10939 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12

www.grandasset.co.th

วันที่ 22 มกราคม 2564



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี่ จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพืฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2030-5885
โทรสาร 0-2030-5811-12
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 63-10939 (1) GL

วันที่ 22 มกราคม 2564

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 3 หลัง (4 ยูนิต) ตั้งอยู่เลขที่ 102/1-102/5 หมู่ที่ 2 โครงการ MS Warehouse ซอยไม่มีชื่อ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากตัวแทนของ ผู้ว่าจ้างฯ และแนวเขตที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครอง โดยสมบูรณ์ โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 812,200,000 บาท (แปดร้อยสิบสองล้านสองแสนบาทถ้วน)

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ใน รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี่ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคล หนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่ง บุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี่ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

นายเลอสรณ์ ส่งทวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี่ จำกัด

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 63-10939 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	:	63-10939 (1) GL
ชื่อลูกค้า	:	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	:	สาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ เป็นคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 3 หลัง (4 ยูนิต) เป็นการประเมินมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ประเมินมูลค่าตามเอกสารจากผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดดังนี้ ● ที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ โฉนดที่ดินเลขที่ 55123 เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 53 ไร่ 39.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 21,239.0 ตารางวา หักเนื้อที่ดินส่วนที่ตกเป็นทางภาระจำยอม ประมาณ 3 ไร่ 2 งาน 81.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 1,481.3 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า 49 ไร่ 1 งาน 57.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 19,757.7 ตารางวา ● สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	รายการ	พื้นที่ใช้สอยปัจจุบัน (ตร.ม.)
1	อาคารคลังสินค้า / MS-1, 2	24,483.00
2	อาคารคลังสินค้า / MS-3	9,873.80
3	อาคารคลังสินค้า / MS-4	9,873.80
4	อาคารโรงอาหาร	1,130.00
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		
- ห้องน้ำรวม 1		30.00
- ห้องน้ำรวม 2		84.00
- ป้อมยาม 1		9.00
- ป้อมยาม 2		9.00
- ศาลาพักผ่อน		100.00
- ที่จอดรถหลังคาคลุม		120.00

ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินการปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 3 หลัง (4 ยูนิต) ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่า โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)
1	อาคารคลังสินค้า / MS-1	12,339.00
2	อาคารคลังสินค้า / MS-2	11,538.00
3	อาคารคลังสินค้า / MS-3	9,802.00
4	อาคารคลังสินค้า / MS-4	9,802.00
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ		43,481.00

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 63-10939 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่เลขที่ 102/1-102/5 หมู่ที่ 2 โครงการ MS Warehouse ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 55123
ลักษณะการถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ทู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด
ภาระผูกพัน	: ติดจำนองเป็นประกันกับ แอลบี โกลบอล ลิมิเตด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท ทู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจ	: 1 ธันวาคม 2563
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 กรกฎาคม 2564
มูลค่าทรัพย์สิน	: 812,200,000 บาท (แปดร้อยสิบสองล้านสองแสนบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินเป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินตามเงื่อนไขและโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ภายหลังหากมีการปรับเปลี่ยนสมมติฐานและวิธีการประเมินฯ จะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินอาจมีการเปลี่ยนแปลง

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรค์ ส่งทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายจักรพล คงรักษาคุณ

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายชัยรัตน์ ทองเส่งยม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวดุชนี เอ็มดู



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 4 หลัง
ตั้งอยู่เลขที่ 13 ภายในโครงการ "ไทยเทพฟิวด้า"

ถนนทางหลวงระยอง-สาย 3191

ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

รายงานเลขที่ 64-10410 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12

www.grandasset.co.th

วันที่ 28 เมษายน 2564



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2030-5885
โทรสาร 0-2030-5811-12
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 64-10410 (1) GL

วันที่ 28 เมษายน 2564

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 4 หลัง ตั้งอยู่เลขที่ 13 ภายในโครงการ "ไทยเทพฟิต้า" ถนนทางหลวงระยอง-สาย 3191 ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำข้อมูลที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้างฯ และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิครอบครองภายใต้สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน : 460,000,000 บาท (สี่ร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี
ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

นายเลอสรณ์ ส่องทวน
กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	: 64-10410 (1) GL
ราย	: บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	: สาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ เป็นคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 4 หลัง เป็นการประเมินมูลค่าภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลาเช่า 30 ปี ทางบริษัทฯ ประเมินมูลค่าตามเอกสารจากผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดดังนี้ • ที่ดินที่เช่า ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 7 ฉบับ (ติดต่อกัน) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2883, 2896, 29145, 29146, 34252, 34256 และ 57091 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวม 272 ไร่ 2 งาน 85.8 ตารางวา หรือเท่ากับ 109,085.8 ตารางวา โดยจะทำสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2594 โดยเนื้อที่ดินที่จะเช่าเท่ากับ 42 ไร่ 3 งาน 41.4 ตารางวา หรือเท่ากับ 17,141.4 ตารางวา โดยมีรายละเอียดทรัพย์สิน ดังนี้ ที่ดินที่เช่ากลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 2883, 2896 และ 34256 จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 74 ไร่ 2 งาน 17.9 ตารางวา หรือเท่ากับ 29,817.9 ตารางวา โดยจะทำสัญญาเช่าเนื้อที่ดินบางส่วน โดยเนื้อที่ดินที่จะเช่าประมาณ 21 ไร่ 57.1 ตารางวา หรือเท่ากับ 8,457.1 ตารางวา สิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2883, 2896 และ 34256 ที่ทางทรัสต์ฯ จะลงทุนในอนาคต ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	รายการ	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
1	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร WH06)	11,864.00
2	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร WH07)	11,864.00



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)

: ที่ดินที่เช่ากลุ่มที่ 2 ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 2896, 29145, 29146, 34252 และ 57091 จำนวน 5 ฉบับ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 260 ไร่ 2 งาน 47.9 ตารางวา หรือเท่ากับ 104,247.9 ตารางวา โดยจะทำสัญญาเช่าเนื้อที่ดินบางส่วน โดยเนื้อที่ดินที่จะเช่าประมาณ 22 ไร่ 2 งาน 84.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 9,084.3 ตารางวา

สิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2896, 29145, 29146, 34252 และ 57091 จำนวน 5 ฉบับ ที่ทางทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนในอนาคต ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	รายการ	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
3	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร WH08)	9,935.00
4	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร WH09)	10,692.00

ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)
1	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร WH06)	9,900.00
2	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร WH07)	9,900.00
3	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร WH08)	8,493.00
4	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร WH09)	9,790.00
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ		38,083.00

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 64-10410 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่เลขที่ 13 ภายในโครงการ "ไทยเทพฟิต้า" ถนนทางหลวง ระยอง-สาย 3191 ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
เอกสารสิทธิที่ดิน	: (ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 4.1)
ลักษณะการถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจ	: 23 เมษายน 2564
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 26 เมษายน 2564
มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564	: 460,000,000 บาท (สี่ร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินเป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินตามเงื่อนไขและโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของ
กองทรัสต์ฯ ภายหลังจากมีการปรับเปลี่ยนสมมติฐานและวิธีการประเมินฯ จะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินอาจมี
การเปลี่ยนแปลง

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอนด์ไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายสมชาย นุบผาดาช

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายชัยรัตน์ ทองเส่งยม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อันโม

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 7 กลุ่ม
ตั้งอยู่ในโครงการ TIP 5 และ TIP 8
ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เอกสารอ้างอิงเลขที่ :63-1-2385-GL-1



โครงการ TIP 5



โครงการ TIP 8

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

2521/35-36 โครงการ BIZ TOWN LADPRAO ถนนลาดพร้าว

แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2)530-4333 Fax.: +66 (2)530-4050-3

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 63-1-2385-GL-1

วันที่ 25 ธันวาคม 2563

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601

ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 7 กลุ่มประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 7 แปลง (13 โฉนดไม่ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินรวม 35-1-23.5 ไร่ หรือเท่ากับ 14,123.5 ตารางวาพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 7 รายการโดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ภายในโครงการ TIP 5 และโครงการ TIP 8 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 956,500,000 บาท(เก้าร้อยห้าสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)**

ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ	: ใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ		
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 7 กลุ่ม		
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 1(CA5) ตั้งอยู่เลขที่ 888/33 ภายในโครงการ TIP 5 ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 2(CA12-2) ตั้งอยู่เลขที่ 888/48 ภายในโครงการ TIP 5 ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 3(CA13) ตั้งอยู่เลขที่ 888/49 ภายในโครงการ TIP 5 ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 4(CA14-1 และ 2) ตั้งอยู่เลขที่ 888/50-51 ภายในโครงการ TIP 5 ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 5(RB16) ตั้งอยู่ เลขที่ 888/68 ภายในโครงการ TIP 5 ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 6(RB19) ตั้งอยู่ เลขที่ 888/58 ภายในโครงการ TIP 5 ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 7(E) ตั้งอยู่ เลขที่ 333/95 ภายในโครงการ TIP 8 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ		
ค่าพิกัด GPS	: ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 1 (CA5)	Lat : 13.580438	Lon : 100.763616
	ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 2 (CA12-2)	Lat : 13.578439	Lon : 100.764597
	ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 3(CA13)	Lat : 13.578694	Lon : 100.764218
	ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 4(CA14-1 และ 2)	Lat : 13.579391	Lon : 100.763611
	ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 5(RB16)	Lat : 13.579866	Lon : 100.760674
	ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 6(RB19)	Lat : 13.579806	Lon : 100.762327
	ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 7(E)	Lat : 13.573519	Lon : 100.748940
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ที่ดิน จำนวน 7 แปลง (13 โฉนดไม่ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินรวม 35-1-23.5 ไร่ หรือเท่ากับ 14,123.5 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 7 รายการโดยบริษัทฯ พิจารณาจำแนกทรัพย์สินฯ ออกเป็น 7 กลุ่มตามลักษณะของทำเลที่ตั้ง และการใช้ประโยชน์ดังนี้ <u>ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 1</u> ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 122744 และ 122745) เนื้อที่ดินรวม 7-0-43.8 ไร่ หรือเท่ากับ 2,843.8 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA5) และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 2 รายการ ได้แก่ ลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำและรั้วคอนกรีต <u>ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 2</u> ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 129342) เนื้อที่ดิน 1-0-14.8 ไร่ หรือเท่ากับ 414.8 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA12-2) และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 2 รายการ ได้แก่ ลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำและรั้วคอนกรีต <u>ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 3</u> ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 123003) เนื้อที่ดิน 3-2-42.3 ไร่ หรือเท่ากับ 1,442.3 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 3 ชั้น (อาคาร CA13) และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 2 รายการ ได้แก่ ลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำและรั้วคอนกรีต		

ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 4 ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 123002 และ 129233) เนื้อที่ดิน 3-0-92.2 ไร่ หรือเท่ากับ 1,292.2 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA14-1 และ 2) และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 2 รายการ ได้แก่ ลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำและรั้วคอนกรีต

ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 5 ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 105539, 105540, 131267 และ 131268) เนื้อที่ดินรวม 4-2-39.8 ไร่ หรือเท่ากับ 1,839.8 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 รายการ ได้แก่

อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร RB16) และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 2 รายการ ได้แก่ ลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำและรั้วคอนกรีต

ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 6 ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 6970 และ 7090) เนื้อที่ดินรวม 8-1-17.7 ไร่ หรือเท่ากับ 3,317.7 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 3 ชั้น (อาคาร RB19) และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 2 รายการ ได้แก่ ลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำและรั้วคอนกรีต

ทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 7 ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 140202) เนื้อที่ดิน 7-1-72.9 ไร่ หรือเท่ากับ 2,972.9 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร E)

และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 2 รายการ ได้แก่ ลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำและรั้วคอนกรีต

หมายเหตุ :

- 1) ณ วันที่ทำการประเมินได้รับแจ้งว่า อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2-3 ชั้น ให้เช่า(จำนวน 7 อาคาร) มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่ออาคาร	พื้นที่ให้เช่า(ตร.ม.)
1	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA5)	7,552.00
2	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA12-2)	1,008.00
3	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 3 ชั้น (อาคาร CA13)	4,423.00
4	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA14-1)	1,812.00
	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร CA14-2)	1,812.00
5	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร RB16)	4,652.00
6	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 3 ชั้น (อาคาร RB19)	6,516.00
7	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวและสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร E)	7,998.65

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน

:ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 7 กลุ่ม

ตั้งอยู่ในโครงการ TIP 5 และ TIP 8 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ

ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เอกสารอ้างอิงเลขที่

: 63-1-2385-GL-1

2) ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าปัจจุบันทรัพย์สินมีสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ระยะเวลาในการเช่าประมาณ 2-3 ปี โดยมีรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันดังนี้

อาคาร เลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ระยะเวลาเช่า วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
เลขที่ 888/33 (อาคาร CA5)	2,843.8	7,552.00	1-ก.พ.-19	30-เม.ย.-21
เลขที่ 888/48 (อาคาร CA12-2)	414.8	1,008.00	1-พ.ค.-19	30-เม.ย.-22
เลขที่ 888/49 (อาคาร CA13)	1,442.3	4,423.00	1-ก.ค.-19	30-มิ.ย.-22
เลขที่ 888/50 (อาคาร CA14-1)	720.9	1,812.00	1-มิ.ย.-18	31-พ.ค.-21
เลขที่ 888/51 (อาคาร CA14-2)	571.3	1,812.00	1-มิ.ย.-18	31-พ.ค.-21
เลขที่ 888/68 (อาคาร RB16)	1,839.8	4,652.00	1-มิ.ย.-18	31-พ.ค.-21
เลขที่ 888/58 (อาคาร RB19)	3,317.7	6,516.00	1-ก.ย.-19	31-ต.ค.-21
เลขที่ 333/95 (อาคาร E)	2,972.9	7,998.65	1-ต.ค.-20	30-ก.ย.-23
รวม	14,123.5	35,773.65		

สาธารณูปโภค

: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

ลักษณะการถือครอง

: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์

: ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 4.1

ภาระผูกพัน

: ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1-4 จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 5 จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 6 ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ

ทรัพย์สิน กลุ่มที่ 7 จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพันอื่นๆ

: -

การเวนคืนที่ดิน

: ณ วันที่ทำการประเมิน ทรัพย์สิน ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อกิจการใดๆ

ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์

: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า กลุ่มที่ 1-6 ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 ระบุว่าพื้นที่สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (อ.1-8) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า กลุ่มที่ 7 ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2556 ระบุว่าพื้นที่สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1-3)

สมมติฐานเพิ่มเติม

: บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

วันที่ทำการประเมินมูลค่า

: 1 ธันวาคม 2563

วิธีการประเมินมูลค่า

: บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน

: 956,500,000 บาท(เก้าร้อยห้าสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)

ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่เลขที่ 102/1-5 หมู่ 2 ซอยไม่มีชื่อ
ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
เอกสารอ้างอิงเลขที่ :63-1-2383-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
2521/35-36 โครงการ BIZ TOWN LADPRAO ถนนลาดพร้าว
แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
Tel.: +66 (2)530-4333 Fax.: +66 (2)530-4050-3

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 63-1-2383-GL-1

วันที่ 25 ธันวาคม 2563

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนียม ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601

ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 55123) เนื้อที่ดินรวม 53-0-39.0 ไร่ หรือเท่ากับ 21,239.0 ตารางวาพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จำนวน 9 รายการตั้งอยู่เลขที่ 102/1-5 หมู่ 2 ซอยไม่มีชื่อถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการโดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้น โดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 819,100,000 บาท(แปดร้อยสิบเก้าล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**
ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน

:ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ตั้งอยู่เลขที่ 102/1-5 หมู่ 2 ซอยไม่มีชื่อถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

เอกสารอ้างอิงเลขที่

: 63-1-2383-GL-1

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า : บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : ใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 102/1-5 หมู่ 2 ซอยไม่มีชื่อถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

ค่าพิกัด GPS : Lat :13.564973Lon:100.816748

รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 55123) เนื้อที่ดินรวม 53-0-39.0 ไร่ หรือเท่ากับ

21,239.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ ได้แก่

1) อาคารโรงงาน/คลังสินค้าชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 3 ชั้น (Warehouse 1 และ 2)

2) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานชั้นเดียว (Warehouse3)

3) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานชั้นเดียว (Warehouse 4)

4) อาคารโรงอาหารชั้นเดียว

และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จำนวน 9 รายการ ได้แก่

- ห้องน้ำชั้นเดียว 1

- ห้องน้ำชั้นเดียว 2

- ห้องเครื่อง Fire pump

- บัอมยาม 1

- บัอมยาม 2

- ส่วนโถงหลังคาคลุม (ที่จอดรถ)

- รั้วคอนกรีต สูง 2.50 เมตร

- รั้วตะแกรงเหล็ก (ด้านหน้า) สูง 1.50 เมตร

- ลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำ

หมายเหตุ :

1) ณ วันที่ทำการประเมินได้รับแจ้งว่า อาคารโรงงานพร้อมสำนักงานอาคารเลขที่ 102/1, 102/3, 102/4 และ 102/5(จำนวน 3 อาคาร) มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่ออาคาร	พื้นที่ปล่อยได้ (ตารางเมตร)
อาคารโรงงาน/คลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 3 ชั้น (Warehouse 1)(เลขที่ 102/1)	12,339.00
อาคารโรงงาน/คลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 3 ชั้น (Warehouse 2)(เลขที่ 102/3)	11,538.00
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานชั้นเดียว (Warehouse 3) (เลขที่ 102/4)	4,901.00
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานชั้นเดียว (Warehouse 3 และ 4) (เลขที่ 102/4 และ 102/5)	14,703.00

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน

:ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ตั้งอยู่เลขที่ 102/1-5 หมู่ 2 ซอยไม่มีชื่อถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

เอกสารอ้างอิงเลขที่

: 63-1-2383-GL-1

2) ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าปัจจุบันทรัพย์สินมีสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ระยะเวลาในการเช่าประมาณ 2-3 ปี โดยมีรายละเอียดสัญญาเช่าในปัจจุบันดังนี้

อาคาร เลขที่	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ระยะเวลาเช่า	
		วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
เลขที่ 102/1(Warehouse 1)	12,339.00	1-ก.ย.-20	31-ส.ค.-23
เลขที่ 102/3(Warehouse 2)	11,538.00	1-ก.ย.-20	31-ส.ค.-22
เลขที่ 102/4(Warehouse 3)	4,901.00	1-ธ.ค.-19	30-พ.ย.-22
เลขที่ 102/4-5(Warehouse 3,4)	14,703.00	1-ก.ย.-19	31-ส.ค.-22
รวม	43,481.00		

3) โฉนดที่ดินเลขที่ 55123 จดภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ บางส่วน เขตทางกว้างประมาณ 15.00 เมตร ยาวตลอดแนว ให้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 77980 คิดเป็นเนื้อที่ดินประมาณ 3-2-62.5 ไร่ หรือเท่ากับ 1,462.5 ตารางวา ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณารวมถึงปัจจัยดังกล่าวแล้ว

สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท หู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด

ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ แอลบี โกลบอล ลิมิเตด

ภาระผูกพันอื่นๆ : ไม่มี

การเวนคืนที่ดิน : ณ วันที่ทำการประเมิน ทรัพย์สินฯ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อกิจการใดๆ

ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามผังเมืองรวม จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2556 ระบุว่าพื้นที่สีส้ม ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5-7)

สมมติฐานเพิ่มเติม : บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 ธันวาคม 2563

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน : 819,100,000 บาท(แปดร้อยสิบเก้าล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด"
เลขที่ 13 ถนนทางหลวงระยอง-สาย 3191
ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

เสนอ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 64-1-0794-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
2521/35-36 โครงการ BIZ TOWN LADPRAO ถนนลาดพร้าว
แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
Tel.: +66 (2) 530-4333 Fax.: +66 (2) 530-4050-3

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 64-1-0794-GL-1

วันที่ 30 เมษายน 2564

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601

ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (7 โฉนดติดต่อกัน) เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวม 272-2-85.8 ไร่ หรือเท่ากับ 109,085.8 ตารางวา ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินบางส่วน (ตามความประสงค์ของทางลูกค้า) ประมาณ 42-3-41.4 ไร่ หรือเท่ากับ 17,141.4 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด" เลขที่ 13 ถนนทางหลวงระยอง-สาย 3191 ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้างเพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2564 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 : 460,300,000 บาท (สี่ร้อยหกสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)**
(ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด" เลขที่ 13 ถนนทางหลวงระยอง-สาย 3191
ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 64-1-0794-GL-1

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า : บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อใช้ประโยชน์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด" เลขที่ 13 ถนนทางหลวงระยอง-สาย 3191
ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
ค่าพิกัด GPS : LAT : 12.743168 LON : 101.151872
รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (7 โฉนดติดต่อกัน) เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวม 272-2-85.8 ไร่ หรือเท่ากับ 109,085.8 ตารางวา ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินบางส่วน (ตามความประสงค์ของทางลูกค้า) ประมาณ 42-3-41.4 ไร่ หรือเท่ากับ 17,141.4 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ ได้แก่
1) อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (WH6) พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 11,964.00 ตารางเมตร
2) อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (WH7) พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 11,964.00 ตารางเมตร
3) อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (WH8) พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 10,828.00 ตารางเมตร
4) อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (WH9) พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 11,449.00 ตารางเมตร
วันที่ทำการประเมินได้รับแจ้งว่า อาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า (จำนวน 4 อาคาร) มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่ออาคาร	พื้นที่ปล่อยได้ (ตารางเมตร)
อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (WH6)	9,900.00
อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (WH7)	9,900.00
อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (WH8)	8,493.00
อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (WH9)	9,790.00

ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าทรัพย์สินมีสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ระยะเวลาในการเช่าประมาณ 0.75 - 3 ปี โดยมีรายละเอียดสัญญาเช่าดังนี้

อาคาร เลขที่	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ระยะเวลาเช่า	
		วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
อาคาร WH6	9,900.00	1-มี.ค.-20	28-ก.พ.-23
อาคาร WH7	9,900.00	1-พ.ค.-21	30-เม.ย.-24
อาคาร WH8	8,493.00	1-ก.ค.-21	14-พ.ย.-23
อาคาร WH9	9,790.00	1-ก.ค.-21	31-มี.ค.-22
รวม	38,083.00		

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด" เลขที่ 13 ถนนทางหลวงระยอง-สาย 3191
ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 64-1-0794-GL-1

สาธารณูปโภค	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ลักษณะการถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด
ภาระผูกพัน	: ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	: ไม่มี
การเวนคืนที่ดิน	: ณ วันที่ทำการประเมิน ทรัพย์สิน ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อกิจการใดๆ
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ ในที่ดิน และอาคาร	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามประกาศ คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ใน ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคเขตพัฒนาพิเศษ ภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 กำหนดให้อยู่ในเขตพื้นที่สีม่วงอ่อนมีจุดขาว ที่ดินประเภท พัฒนาอุตสาหกรรม (อ.-65)
สมมติฐานเพิ่มเติม	: ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าภายใต้สมมติฐานที่ว่าเนื้อที่ดินที่ ประเมินมูลค่าบางส่วน 42-3-41.4 ไร่ หรือเท่ากับ 17,141.4 ตารางวา เป็นไปตามความ ประสงค์ของลูกค้า
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 23 เมษายน 2564
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน	: 460,300,000 บาท (สี่ร้อยหกสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)
ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 (ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี)	

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เอกสารแนบ 3

รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565

ตรวจสอบโดย บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด



Grant Thornton

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

Grant Thornton Limited
11th Floor Capital Tower
All Seasons Place
87/1 Wireless Road Lumpini
Pathumwan Bangkok 10330 Thailand

T +66 2 205 8222
F +66 2 654 3339
www.grantthornton.co.th

เสนอ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ("กองทรัสต์") ตามมาตรฐานการสอบบัญชีของประเทศไทยในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน รวมทั้งข้อมูลทั่วไปและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ในประเทศไทย เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน ดังนั้น ในการประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานจัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต และการกระทำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐานนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนข้อสมมติฐาน ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดการณ์ตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 นี้ไม่สมเหตุสมผล

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่างบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่คาดคะเนตามสมมติฐานจัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานและตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ที่ได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานที่ 2 และ 3

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นจริงก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสมมติฐาน เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริง และอาจมีความแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของผลประกอบการที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่คาดคะเนตามข้อสมมติฐานที่แนบมานี้

ปิยดาณีย์ ศรีรัตนชัยวาลย์

นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนชัยวาลย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 6549

กรุงเทพมหานคร

12 พฤษภาคม 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

	หมายเหตุ	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	(หน่วย: ล้านบาท) ทรัพย์สินภายหลัง การลงทุนเพิ่ม
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3.1	638.70	831.70
รายได้ดอกเบี้ย	3.1	0.43	0.63
รวมรายได้		639.14	832.34
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	3.3	(30.21)	(39.43)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.3	(12.66)	(15.43)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.3	(1.62)	(1.86)
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	3.3	(37.63)	(52.52)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	3.2	(56.59)	(70.92)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		(1.50)	(1.50)
ค่าใช้จ่ายอื่น	3.3	(15.27)	(18.63)
ต้นทุนทางการเงิน	3.4	(88.00)	(100.65)
รวมค่าใช้จ่าย		(243.49)	(300.94)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		395.64	531.40

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ (หมายเหตุ 3.5)

ประมาณการกำไรจากการลงทุนสุทธิ	395.64	531.40
<u>บวกกลับ:</u> ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	6.57	7.74
<u>หักออก:</u> ส่วนต่างระหว่างรายได้จากค่าเช่าและบริการที่รับรู้ตามวิธีเส้นตรงกับรายได้ค่าเช่าและบริการที่ได้รับจริงตามสัญญา	(3.86)	(3.86)
<u>หักออก:</u> เงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์	(6.31)	(8.06)
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่สามารถพิจารณาจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	392.04	527.22

ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	96.00%	100.00%
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	376.36	527.22

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วย

ประมาณการจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้ว ณ วันสิ้นสุดประมาณการ (ล้านหน่วย) ^{/1}	426.25	580.65
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วย (บาท)	0.8830	0.9080

/1 จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,280 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ราคาและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขาย และราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณไว้ได้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน
 สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่ไม่มีกำหนดอายุ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกในเดือนธันวาคม 2560 และเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกหลายครั้งในเวลาต่อมา โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม				
โครงการทิพย์ 7 (“TIP7”)	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า	5	21,651.1
โครงการแปซิฟิกห้องเย็น (“PCS”)	ตำบลนาดี อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการ PCS	2	17,562.0
โครงการเจดับเบิลยูดีแปซิฟิก (“JPAC”)	ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการ JPAC	1	10,058.0
โครงการดาต้าเซฟ (“DTS”)	ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า	1	9,288.0
โครงการเจดับเบิลยูดีแปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) (“JPAC2”)	ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และ	1	2,708.4

อสังหาริมทรัพย์	ที่ตั้ง	ลักษณะการถือครอง อสังหาริมทรัพย์	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)
กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับ การทำความเย็นในโครงการ JPAC2				
โครงการสวน อุตสาหกรรมบางกะดี ("BIP")	ตำบลบางกะดี อำเภอเมือง ปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ระยะเวลา 30 ปี	1	14,600.0
โครงการทิพย์ 8 ("TIP8")	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร คลังสินค้า	4	34,692.6
โครงการเอสซีซี ("SCC")	ตำบลปากคลองบางปลากด อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัด สมุทรปราการ	สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมี เหลว และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ระยะเวลา 30 ปี	3 61 ถัง	16,726.0 85,580.0 กิโลลิตร
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ ("CHEWA")	ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวก แดง จังหวัดระยอง	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงงาน	10	17,120.0
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ("JWD NAVA")	ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกลอง หลวง จังหวัดปทุมธานี	สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า / โรงงาน ระยะเวลา 30 ปี	1	6,620.0

ปัจจุบันกองทรัสต์มีความประสงค์จะเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การกู้ยืมเงิน
เพิ่มเติม เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	ที่ตั้ง	ลักษณะการถือครอง อสังหาริมทรัพย์	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม				
โครงการ Thai Taffeta ("TAFFETA")	ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมือง จังหวัดระยอง	สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ระยะเวลา 30 ปี	4	38,083.0
โครงการทิพย์ 5 ("TIP5") และ TIP8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร คลังสินค้า	8	35,773.7
โครงการ MS Warehouse ("MS")	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร คลังสินค้า	4	43,481.0

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

2.1 หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการลงทุนเพิ่ม และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ต่อนักลงทุนในประเทศไทย เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน ดังนั้น การประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานจัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต และการกระทำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐานนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเป็นเงินบาท และพิเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น และจัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานฉบับภาษาอังกฤษเป็นเพียงการแปลงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานฉบับภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

2.3 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

2.4 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา และมีได้รวมถึงการพิจารณาสินทรัพย์ที่อาจเกิดการด้อยค่า ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแสดงในราคาที่ได้รับรวมกับต้นทุนที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุก 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายไปแล้ว

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม

2.5 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่เข้าข่ายเป็นผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานนี้

3. ข้อสมมติฐานที่สำคัญ

3.1 รายได้

ข้อสมมติฐานที่ใช้คำนวณรายได้มีรายละเอียดดังนี้

3.1.1. รายได้ค่าเช่าและบริการ ประกอบด้วย

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

- ประเมินการรายได้ค่าเช่าและบริการจากการให้เช่าอาคารคลังสินค้าของโครงการ TIP7 และ TIP8 โดยใช้สมมติฐานอ้างอิงอัตราค่าเช่าและบริการจากสัญญาเช่าปัจจุบัน สำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาสิ้นสุดก่อน หรือภายในช่วงระยะเวลาการประมาณการสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) กำหนดสมมติฐานให้มีการต่ออายุสัญญาด้วยอัตราค่าเช่าและบริการในเดือนสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญา
- ประเมินการรายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าอาคารคลังสินค้า และ/หรืออาคารคลังห้องเย็น ของโครงการ PCS JPAC DTS JPAC2 BIP และ JWD NAVA โดยใช้สมมติฐานอ้างอิงอัตราค่าเช่าและบริการจากสัญญาเช่าปัจจุบัน โดยสัญญาเช่าทั้งหมดมีอายุสัญญาครอบคลุมช่วงเวลาประมาณการ

- ประเมินการรายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าอาคารคลังสินค้า และถึงเก็บสารเคมีเหลวของโครงการ SCC และอาคารโรงงานของโครงการ CHEWA โดยใช้สมมติฐานอ้างอิงอัตราค่าเช่าและบริการจากสัญญาเช่าปัจจุบัน และสัญญาตกลงกระทำการชดเชยส่วนต่างรายได้ค่าเช่าและบริการ (สำหรับสัญญาเช่าที่สิ้นสุดอายุสัญญาในช่วงเวลาประมาณการ)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- ประเมินการรายได้ค่าเช่าและบริการจากการให้เช่าอาคารคลังสินค้าของโครงการ TAFETA และโครงการ TIP5 และ TIP8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โดยใช้สมมติฐานอ้างอิงอัตราค่าเช่าและบริการจากสัญญาเช่าปัจจุบัน ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาสิ้นสุดก่อน หรือภายในช่วงเวลาประมาณการ ได้กำหนดสมมติฐานให้มีการต่ออายุสัญญาด้วยอัตราค่าเช่าและบริการคงเดิมในเดือนสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญา
- ประเมินการรายได้ค่าเช่าและบริการจากการให้เช่าอาคารคลังสินค้าของโครงการ MS โดยใช้สมมติฐานอ้างอิงอัตราค่าเช่าและบริการจากสัญญาเช่าปัจจุบัน โดยสัญญาเช่าทั้งหมดมีอายุสัญญาครอบคลุมช่วงเวลาประมาณการ

3.1.2. ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับที่จะได้รับจากการที่กองทรัสต์นำเงินสดส่วนเกินไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สิน ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.5 ต่อปี

3.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมในการใช้บริการพื้นที่ส่วนกลาง ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

3.2.1 ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา

- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับอาคารคลังสินค้าของโครงการ TIP7 TIP8 JWD NAVA TAFETA และ MS และอาคารโรงงานของโครงการ CHEWA ประมาณการที่อัตราร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ในส่วนของอาคารคลังสินค้าโครงการ DTS ประมาณการที่อัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
- กองทรัสต์ไม่ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในช่วงเวลาประมาณการสำหรับอาคารห้องเย็นโครงการ PCS JPAC และ JPAC2 อาคารคลังสินค้าและถึงเก็บสารเคมีเหลวในโครงการ SCC และอาคารคลังสินค้าโครงการ BIP TIP5 และ TIP8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) เนื่องจากผู้เช่าหรือเจ้าของเดิมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมและบำรุงรักษา

- นอกจากประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาข้างต้น กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับโครงการ JPAC PCS JPAC2 และ SCC อ้างอิงตามแนบท้ายสัญญาเช่าของแต่ละโครงการ ทั้งนี้ สำหรับโครงการอื่นๆ ประมาณการสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อัตราไม่เกินร้อยละ 2.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ

- 3.2.2 ค่าเบี้ยประกันภัย ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันภัยการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าเบี้ยประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมด ยกเว้นโครงการ CHEWA ที่ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance)
- 3.2.3 ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ของทุกโครงการ ประมาณการที่อัตราไม่เกิน 3.50 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 3.50 ต่อปี ยกเว้นโครงการ SCC ที่อ้างอิงค่าธรรมเนียมการจัดการสำหรับการดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของเดิมและใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าวที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี ทั้งนี้ สำหรับโครงการ CHEWA และโครงการ JWD NAVA ผู้เช่าหรือเจ้าของเดิมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหรือตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่า 30 ปี (แล้วแต่กรณี)
- 3.2.4 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ TIP7 TIP8 JWD NAVA TAFFETA TIP5 TIP8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) และ MS ประมาณการที่อัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 1.50 ต่อปี ทั้งนี้ โครงการ PCS JPAC DTS JPAC2 BIP SCC และ CHEWA ผู้เช่าหรือเจ้าของเดิมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหรือตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่า 30 ปี (แล้วแต่กรณี)
- 3.2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณการที่อัตราร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ

3.3 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

- 3.3.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บตามที่ระบุในสัญญา โดยประมาณการค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value "TAV")
- 3.3.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์รายปีจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) ของกองทรัสต์
- 3.3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์รายปีจะเรียกเก็บในอัตราร้อยละต่อปีของมูลค่าทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ ตามอัตราที่นายทะเบียนของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด

3.3.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน ประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) อัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) อัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ค่านายหน้าในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่างอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่า

3.3.5 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รายปี ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรายปี ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทั่วไป ใช้สมมติฐานประมาณการเท่ากับ 6.00 ล้านบาทต่อปี สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และ 7.00 ล้านบาทต่อปี สำหรับทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม

3.4 ต้นทุนทางการเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,282 ล้านบาท (รวมเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ JWD NAVA ที่ได้เบิกใช้ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว) จากสถาบันการเงิน 2 แห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่า MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.00 ต่อปี

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีแผนที่จะปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินเดิม (Refinance) สำหรับเงินกู้ยืมเพื่อใช้สำหรับลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมบางส่วน วงเงินกู้ยืมประมาณ 1,280 ล้านบาท ซึ่งจะปรับอัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยคงที่เฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราร้อยละ 4.50 ต่อปี ทั้งนี้ มีสมมติฐานว่ามีเงินต้นถึงกำหนดชำระในช่วงเวลาประมาณการเป็นวงเงินประมาณ 7 ล้านบาท

กองทรัสต์มีแผนที่จะกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินหรือธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนไม่เกิน 600 ล้านบาท โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่า MLR ลบร้อยละ 1.00 ต่อปี ทั้งนี้ มีสมมติฐานว่ามีเงินต้นถึงกำหนดชำระในช่วงเวลาประมาณการเป็นวงเงินประมาณ 3 ล้านบาท

3.5 ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยเป็นไปตาม

ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึง กำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นย ทั้งในกรณีทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และกรณีทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติม ไม่รวมการขาดทุนจากการด้อยค่า และ/หรือ ผลกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคามูลค่าของทรัพย์สิน

อนึ่ง ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยทรัสต์พิจารณาจากโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอ้างอิงจากระดับของสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อทรัพย์สินทั้งหมดก่อนและหลังการลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ รวมถึงการสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

3.6 ภาษีซื้อ

ประมาณการค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติได้คำนึงถึงการเฉลี่ยภาษีซื้อในระหว่างงวด โดยคำนึงถึงประมาณการสัดส่วนรายได้ของกองทรัสต์ประเภทที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มและประเภทที่ไม่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.7 สมมติฐานอื่น ๆ

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 3.7.1 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือข้อกำหนดในการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญในช่วงเวลาประมาณการ
- 3.7.2 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาประมาณการ
- 3.7.3 ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาประมาณการ
- 3.7.4 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญในช่วงเวลาประมาณการ
- 3.7.5 สัญญาหรือร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติตามที่ระบุในสัญญา

เอกสารแนบ 4

รายงานการตรวจสอบและงบการเงินของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 31 ธันวาคม 2562 31 ธันวาคม 2563

และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564



Building a better
working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลอรัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
อ.ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกालดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน



Building a better
working world

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชี
สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบ
จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 13 พฤษภาคม 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2564 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	2	19,790	279,567
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	3	7,154,611	7,154,611
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4, 12	313,530	41,502
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	12	52	16
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	5, 12	5,614	3,865
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		4,603	3,129
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		2,117	2,273
สินทรัพย์อื่น		4,309	1,005
รวมสินทรัพย์		7,504,626	7,485,968

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	31 มีนาคม 2564 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สิน		
เจ้าหนี้จากคอกเบี้ยค้างจ่าย	7,724	6,476
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12 28,444	24,442
สำรองหนี้สิน	13.4 12,329	10,083
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	12, 13.3 131,301	132,448
เงินกู้ยืมระยะยาว	6 2,149,792	2,149,691
รวมหนี้สิน	2,329,590	2,323,140
สินทรัพย์สุทธิ	5,175,036	5,162,828
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	7 4,669,375	4,669,375
กำไรสะสม	8 505,661	493,453
สินทรัพย์สุทธิ	5,175,036	5,162,828
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.1408	12.1122
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด/ปี (พันหน่วย)	426,250	426,250

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ฯมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองหรือระดมทุนที่ทยอยตัดจ่ายคงเหลือ 2 ล้านบาท หากต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งจำนวน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจะเหลือเท่ากับ 5,173 ล้านบาท มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือ 12.1358 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล

กรรมการ

ทรัดต่อการลงทุนไปอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีโฮ โฮเทล
 งบประมาณรายละเอียดการลงทุน
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

การแสดงรายละเอียดการลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ไอแอลเอชที	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/หมายเลขแจ้ง	31 มีนาคม 2564 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่ตอบทานแล้ว)		31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบแล้ว)			
				ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์									
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารถ้างห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น									
157963	17,562.00 ตรม.	โครงการแปซิฟิค ห้างเย็น	6, 7	804,700	936,500	13.05	804,700	936,500	12.60
85905	10,058.00 ตรม.	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค	-	544,200	542,500	7.56	544,200	542,500	7.30
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนกรเมืองเจด							
		อำเภอบึงจะเจิงเตตรา จังหวัดฉะเชิงเทรา							
	2,708.40 ตรม.	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	-	101,519	137,700	1.92	101,519	137,700	1.85
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนกรเมืองเจด							
		อำเภอบึงจะเจิงเตตรา จังหวัดฉะเชิงเทรา							
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
85904	9,288.00 ตรม.	โครงการคดัดเซฟ	-	192,100	200,100	2.79	192,100	200,100	2.69
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนกรเมืองเจด							
		อำเภอบึงจะเจิงเตตรา จังหวัดฉะเชิงเทรา							
128496, 144679	21,651.10 ตรม.	โครงการทิพย์ 7	PD2	599,000	632,800	8.82	599,000	632,800	8.51
128498		ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา	PD4						
128499		อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	PD5						
128500			PD6						
3572			PD7						
140207, 162282	34,692.60 ตรม.	โครงการทิพย์ 8	TIP8-A	998,000	1,086,400	15.14	998,000	1,086,400	14.61
162283		ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	TIP8-B						
140208		จังหวัดสมุทรปราการ	TIP8-C						
140201			TIP8-D						

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีเรียล โกรท
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โหนดเลขที่	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคาร/โรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/หมายเลขแจ้ง	31 มีนาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
				(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
				ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่าเสื่อม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่าเสื่อม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)									
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน และสำนักงาน									
15000	17,120.00 ตร.ม.	โครงการซีวาทย์ อนุประเจ็ด	7/374-7/378	474,611	474,611	6.62	474,611	474,611	6.39
		ตำบลนาบยางพร อำเภอปัวสวนแดง	7/422-7/426						
		จังหวัดระยอง							
สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
30670	14,600.00 ตรม.	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางทะเลดี		300,000	329,000	4.59	300,000	329,000	4.43
		ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี							
		จังหวัดปทุมธานี							
สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสิ่งก่อสร้างเสริมเหลว									
10036, 10037	16,726.00 ตรม. และ	โครงการเอสซีซี	P1-P9, P301-P326	2,771,058	2,815,000	39.24	2,771,058	2,815,000	37.87
12381, 12726	85,580.00 กิโลลิตร	ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด)	P401-P411						
15311, 15870		อำเภอเมืองสมุทรปราการ	501-504, C1-C11						
9355, 11537		จังหวัดสมุทรปราการ	WH14, WH15						
(ตรวจสอบเลขที่ 432-437,			WH19						
443, 614, 442 ⁴⁴³)									
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				6,785,188	7,154,611	99.73	6,785,188	7,154,611	96.25

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีเรียล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบแล้ว)		
			ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
หน่วยลงทุน								
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มทุน	-	-	7,131	5,715	0.08	7,131	5,715	0.08
กองทุนเปิดทหารไทยธนไทยยูตี้	-	-	2,182	1,046	0.01	2,182	1,046	0.01
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	-	-	-	-	-	139,961	140,084	1.88
กองทุนเปิดเคบีเค บริหารเงิน	-	-	-	-	-	119,440	119,722	1.61
รวมหน่วยลงทุน			9,313	6,761	0.09	268,714	266,567	3.58
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา								
ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	24 มีนาคม 2564	0.45	-	-	-	13,000	13,000	0.17
ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	27 กันยายน 2564	0.45	13,029	13,029	0.18	-	-	-
รวมเงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา			13,029	13,029	0.18	13,000	13,000	0.17
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			22,342	19,790	0.27	281,714	279,567	3.75
รวมเงินลงทุน			6,807,530	7,174,401	100.00	7,066,902	7,434,178	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	2564	2563
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	155,835	142,448
รายได้ดอกเบี้ย	12	56	27
รวมรายได้		155,891	142,475
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12	7,578	6,510
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12	3,311	3,145
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		382	394
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	12	6,167	5,080
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	12	11,611	10,467
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		389	391
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีัดจำหน่าย		155	157
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,112	460
ต้นทุนทางการเงิน		20,412	18,656
รวมค่าใช้จ่าย		51,117	45,260
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		104,774	97,215
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		420	281
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(277)	(2,840)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		143	(2,559)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		104,917	94,656

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	104,774	97,215
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	420	281
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(277)	(2,840)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	104,917	94,656
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (หมายเหตุ 9)	(92,709)	(87,254)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด	12,208	7,402
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด	5,162,828	5,104,668
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นสุดงวด	5,175,036	5,112,070

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	104,917	94,656
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(83,029)	(220,296)
ขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	342,949	248,151
ต้นทุนทางการเงิน	20,412	18,656
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	(36)	(29)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น	(1,749)	(10)
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระเพิ่มขึ้น	(1,474)	(3,125)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง	156	157
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(3,304)	(2,794)
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	4,002	4,703
ตำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น	2,246	2,483
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,147)	918
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(420)	(281)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	277	2,840
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	383,800	146,029
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(92,709)	(87,254)
ดอกเบี้ยจ่าย	(19,063)	(18,320)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(111,772)	(105,574)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ	272,028	40,455
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	41,502	74,358
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด (หมายเหตุ 4)	313,530	114,813

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ฯตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว การลงทุนของกองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
โครงการดาด้าเซฟ	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการทิพย์ 7	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
โครงการทิพย์ 8	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการเอสซีซี	จังหวัดสมุทรปราการ	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน ถึงเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)
โครงการสวนอุตสาหกรรม บางกะดี	จังหวัดปทุมธานี	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) และบริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด และบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7-8 โครงการเอสซีซี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ ตามลำดับ

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ได้อนุมัติการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,350 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการขออนุมัติการลงทุนและการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบต่อทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

1.3 เกณฑ์ในการจัดทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้ออกไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย
งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

2. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ยอดคงเหลือต้นงวด/ปี	279,567	184,439
ซื้อเงินลงทุน	83,029	685,531
จำหน่าย/รับชำระเงินคืนทุน	(342,529)	(587,656)
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(277)	(2,747)
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	19,790	279,567

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในกองทุนเปิดทหารไทย ธนเพิ่มพูน และกองทุนเปิด
ทหารไทย ธนไพบูลย์ จำนวนรวม 7 ล้านบาท ซึ่งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนได้ประกาศการยกเลิก
กองทุนข้างต้นในวันที่ 26 มีนาคม 2563 และได้ดำเนินการตามขั้นตอนการเลิกกองทุนแล้ว เมื่อวันที่
10 เมษายน 2563 มูลค่าเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนดังกล่าวแสดงตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่บริษัท
หลักทรัพย์จัดการกองทุนประกาศล่าสุด คือ วันที่ 25 มีนาคม 2563 หลังปรับปรุงด้วยเงินคืนทุนที่ได้รับใน
ระหว่างงวด ปัจจุบันกองทุนดังกล่าวอยู่ระหว่างการชำระบัญชี มูลค่าที่จะได้รับคืนในที่สุดขึ้นอยู่กับจำนวน
เงินที่กองทุนเหล่านั้นจะได้รับจากการชำระบัญชี

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

3. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	31 มีนาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
<u>กลุ่มกรรมสิทธิ์</u>				
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	804,700	936,500	804,700	936,500
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	544,200	542,500	544,200	542,500
โครงการดาด้าเซฟ	192,100	200,100	192,100	200,100
โครงการทิพย์ 7	599,000	632,800	599,000	632,800
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	101,519	137,700	101,519	137,700
โครงการทิพย์ 8	998,000	1,086,400	998,000	1,086,400
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	474,611	474,611	474,611	474,611
<u>กลุ่มสิทธิการเช่า</u>				
โครงการเอสซีซี	2,771,057	2,815,000	2,771,057	2,815,000
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	300,000	329,000	300,000	329,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6,785,187	7,154,611	6,785,187	7,154,611

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
มูลค่าตามบัญชีต้นงวด/ปี	7,154,611	6,649,200
ซื้อเงินลงทุน	-	474,611
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	12,257
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	18,543
มูลค่าตามบัญชีปลายงวด/ปี	7,154,611	7,154,611

3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการ เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการคาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7 เป็นจำนวนเงินรวม 2,140 ล้านบาท

ในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เป็นจำนวนเงินรวม 102 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง)

ในวันที่ 9 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในโครงการทิพย์ 8 โครงการเอสซีซี และ โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เป็นจำนวนเงินรวม 4,069 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง)

ในวันที่ 20 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในโครงการชีวาหทัย อมตะซิตี้ เป็นจำนวนเงินรวม 475 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ฯ มีสัญญาโอนสิทธิภายใต้สัญญาประกันภัยและสัญญาโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการคาต้าเซฟ และโครงการชีวาหทัย อมตะซิตี้ ได้จดจำนองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน และกองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเอสซีซี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับสถาบันการเงิน

3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวด (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงิน) เป็นจำนวนเงิน 426 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.24 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (31 มีนาคม 2563: 468 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 42.90 ของมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	31 มีนาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	141,591	0.05 - 0.10	41,502	0.05 - 0.10
เงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือน	171,939	0.40 - 0.58	-	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	313,530		41,502	

5. ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริวารค้างรับ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้รายได้อำนาจและบริวารค้างรับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริวารค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,755	2,943
รวมลูกหนี้รายได้อำนาจและบริวารค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	2,755	2,943
ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริวารค้างรับ - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	2,761	920
ค้างชำระเกิน 3 เดือน	98	2
รวมลูกหนี้รายได้อำนาจและบริวารค้างรับ - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,859	922
รวมลูกหนี้รายได้อำนาจและบริวารค้างรับ	5,614	3,865

6. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,151,764	2,151,764
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(1,972)	(2,073)
รวม	2,149,792	2,149,691

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 590 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 5 ปี

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 973 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกไตรมาสในระยะเวลา 10 ปี และเริ่มจ่ายครั้งแรกในเดือนพฤศจิกายนปี 2565

เมื่อวันที่ 19 - 20 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 889 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยกองทรัสต์ฯ ได้นำเงินกู้ยืมจำนวน 408 ล้านบาท ไปชำระเงินกู้ยืมที่ได้กู้ยืมมาในระหว่างปี 2560 และ 2561 รวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ และการซื้อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการ โอนสิทธิภายใต้สัญญาประกันภัย การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการ การจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการนำสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินในเรื่อง Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio และ Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio เป็นต้น

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

7. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 หน่วยทรัสต์ฯ ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 426.25 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สรุปได้ดังนี้

	31 มีนาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
	ราคาเสนอขาย	จำนวน	จำนวนเงิน (พันบาท)	ราคาเสนอขาย	จำนวน	จำนวนเงิน (พันบาท)
	หน่วยทรัสต์	หน่วย		หน่วยทรัสต์	หน่วย	
	(บาท)	(พันหน่วย)		(บาท)	(พันหน่วย)	
จัดตั้งกองทรัสต์ปี 2560	10.0	155,000	1,550,000	10.0	155,000	1,550,000
เพิ่มทุนครั้งที่ 1 ปี 2562	11.5	271,250	3,119,375	11.5	271,250	3,119,375
ต้นงวด/ปี		426,250	4,669,375		426,250	4,669,375
ปลายงวด/ปี		426,250	4,669,375		426,250	4,669,375

8. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ยอดคงเหลือต้นงวด/ปี	493,453	435,293
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	104,774	397,338
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	420	688
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์	(277)	(2,747)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	18,543
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(92,709)	(355,662)
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	505,661	493,453

9. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
24 กุมภาพันธ์ 2564	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563	0.2175	92,709
ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564		0.2175	92,709
27 กุมภาพันธ์ 2563	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	0.2047	87,254
ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563		0.2047	87,254

10. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับ โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค โครงการคาต้าเซฟ และ โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯจนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

11. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาสในโครงการทิพย์ 8 ภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2564) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าฉบับเดิมไม่ได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาดังกล่าวหรือไม่ได้เข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่กับกองทรัสต์ฯเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าฉบับเดิม และหากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับจริงในปีใดมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2565) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุสัญญา

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท สยามเนมี จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่ได้รับจากอาคารที่เช่าประเภท
ถึงเก็บสารเคมีเหลวที่ได้รับจริงให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส หากในปีใดมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวม
ต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือน
สิงหาคม 2565) โดยค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุสัญญา

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่ารวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นราย
ไตรมาส หากมีค่าเช่าที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯเช่าลงทุนในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้เป็นจำนวน
น้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียน
กรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2566) โดยค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุ
ในสัญญา

12. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอ ไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการทิพย์ 7 และ โครงการทิพย์ 8
บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ โครงการทิพย์ 7 และ โครงการทิพย์ 8
บริษัท สยามเนมี จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์	บริษัทย่อยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท โคชิบา ไทยแลนด์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ สวนอุตสาหกรรมบางกะดี

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด		
	วันที่ 31 มีนาคม		
	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	47,183	46,201	อัตราตามสัญญา
รายได้คัคอกเบี้ย	28	27	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	7,578	6,510	อัตราตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	3,311	3,145	อัตราตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน			
ของกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ	2,944	2,470	อัตราตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	3,223	2,610	อัตราตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ			
ค่าดูแลระบบสารสนเทศศูนย์กลาง	974	1,053	อัตราตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการ	5,993	5,823	อัตราตามสัญญา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	141,591	41,502
ลูกหนี้จากคอกเบี้ยค้างรับ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	30	1
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,755	2,943
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	13,935	14,079
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	22,487	23,957

13. ภาระผูกพัน

- 13.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในสัญญาและหนังสือชี้ชวน
- 13.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องจ่ายค่าเช่าจ่ายในการดำเนินโครงการในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 24 ล้านบาท และใน 2 - 29 ปีข้างหน้า (สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2592) เป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าปีละ 24 ล้านบาท
- 13.3 กองทรัสต์ฯจะต้องส่งมอบดอกผลสุทธิจากเงินมัดจำจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามหมายเหตุ 12 ให้แก่ผู้เช่าและผู้สัญญาในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ฯได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 มียอดที่ต้องชำระในอนาคตจำนวนประมาณ 1 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 1 ล้านบาท)
- 13.4 ภายใต้อสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายสำหรับอาคารห้องเย็น โครงการ แปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดีแปซิฟิค โครงการเจดับเบิลยูดีแปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และ โครงการเอสซีซี ภาระผูกพันดังกล่าวทำให้กองทรัสต์ฯต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป (เฉพาะโครงการเอสซีซี ตั้งแต่สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป)

14. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 44 ล้านบาท ซึ่งมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (31 มีนาคม 2563: จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 43 ล้านบาท)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

15. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนและเครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 มีนาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
กองทุนเปิด	-	-	7	7
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา	13	-	-	13
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	7,155	7,155

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
กองทุนเปิด	-	260	7	267
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา	13	-	-	13
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	7,155	7,155

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

16. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

16.1 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดีย์เบ็ญตียุติ นวนครเป็นจำนวนเงินรวม 128 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง) ซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2563

16.2 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2564 คณะกรรมการฯ ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 ในอัตรา 0.22 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 11 มิถุนายน 2564

17. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2564

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2563



Building a better
working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ตู้ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



Building a better
working world

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 7,155 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 96 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคา ตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนดังกล่าว โดยอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการ กำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุน ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว โดยการสอบถามและพิจารณาขอบเขตในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่เลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการสอบถามและเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมี ความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดง ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการ ดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์ การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินการต่อเนื่องเว้นแต่มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่ สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจาก การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความ เชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถ ตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการ ทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริง แต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงิน เหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



Building a better
working world

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่
ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุม
ภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ
ความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า
เชื่อว่ามิใช่ผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้
เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบ
งบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงาน
ของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น
ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์
ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสาร
ดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	279,567,092	184,439,274
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	8	7,154,611,440	6,649,200,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9, 18	41,501,777	74,358,408
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	18	16,389	4,101
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	10, 18	3,864,993	2,791,598
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		3,129,285	2,867,287
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		2,272,855	2,904,972
สินทรัพย์อื่น		1,004,960	744,779
รวมสินทรัพย์		7,485,968,791	6,917,310,419

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รหัสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากคอกเบี้ยค้างจ่าย		6,476,039	4,466,234
เจ้าหนี้อื่น	18	4,178,686	1,249,821
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สิน	18, 19.4	30,347,810	21,309,507
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	18, 19.3	132,447,841	114,992,184
เงินกู้ยืมระยะยาว	11	2,149,690,788	1,670,625,000
รวมหนี้สิน		2,323,141,164	1,812,642,746
สินทรัพย์สุทธิ		5,162,827,627	5,104,667,673
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	4,669,375,000	4,669,375,000
กำไรสะสม	13	493,452,627	435,292,673
สินทรัพย์สุทธิ		5,162,827,627	5,104,667,673
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		12.1122	11.9757
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		426,250,000	426,250,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองหรือระดมทุนที่ทยอยตัดจ่ายคงเหลือ 2 ล้านบาท หากต้องรับรู้

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งจำนวน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจะเหลือเท่ากับ 5,161 ล้านบาท และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือ 12.1068 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ


นายอมร จูฬาทักษณานุกุล

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีด ไทท
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนให้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/		2563		2562		
ไอเคเคเลขที่	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/หมายเลขแจ้ง	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
กรรมสิทธิ์ที่ดิน ออการคลังห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น						
157963	17,562.00 ตร.ม.	โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	6, 7	804,700,000	933,000,000	13.94
ค่าบมเนดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร						
85905	10,058.00 ตร.ม.	โครงการเดย์บัสยูดี แปซิฟิค	-	544,200,000	558,100,000	8.17
ถนนสุวินทวงศ์ ค่าบมลงนครเนื่องเขต						
อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา						
โครงการเดย์บัสยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)						
2,708.40 ตร.ม.			-	101,518,751	136,600,000	2.00
ถนนสุวินทวงศ์ ค่าบมลงนครเนื่องเขต						
อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา						
โครงการเดย์บัสยูดี แปซิฟิค						
85904	9,288.00 ตร.ม.	โครงการเดย์บัสยูดี	-	192,100,000	204,300,000	2.99
ถนนสุวินทวงศ์ ค่าบมลงนครเนื่องเขต						
อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา						
128496, 144679	21,651.10 ตร.ม.	โครงการทิพย์ 7	PD2	599,000,000	641,800,000	9.39
128498		ถนนเดียบคลองส่งน้ำชลหารพิศิธร ตำบลบางปลา	PD4			
128499		อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	PD5			
128500			PD6			
3572			PD7			
140207, 162282	34,692.60 ตร.ม.	โครงการทิพย์ 8	TIP8-A	998,000,000	991,400,000	14.51
162283		ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	TIP8-B			
140208		จังหวัดสมุทรปราการ	TIP8-C			
140201			TIP8-D			

หมายเหตุ:รายละเอียดทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเวสเทรียล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

2563						2562	
ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
หน่วยลงทุน							
กองทุนเกิดทหารไทยธนพัฒน์	-	-	-	-	-	19,977,823	20,115,103
กองทุนเกิดทหารไทยธนพัฒน์	-	-	7,130,904	5,714,489	0.08	79,424,810	79,990,153
กองทุนเกิดทหารไทยธนพัฒน์	-	-	2,182,158	1,046,412	0.01	35,087,500	35,269,899
กองทุนเกิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	-	-	139,960,828	140,084,299	1.88	49,000,000	49,064,119
กองทุนเกิด บิราการเงิน	-	-	119,440,099	119,721,892	1.61	-	-
รวมหน่วยลงทุน			268,713,989	266,567,092	3.58	183,490,133	184,439,274
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา							
ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	24 มีนาคม 2564	0.45	13,000,000	13,000,000	0.17	-	-
รวมเงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา			13,000,000	13,000,000	0.17	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			281,713,989	279,567,092	3.75	183,490,133	184,439,274
รวมเงินลงทุน			7,066,901,820	7,434,178,532	100.00	6,494,066,524	6,833,639,274

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	18	586,127,479	337,642,569
รายได้ดอกเบี้ย	18	126,303	394,187
รวมรายได้		586,253,782	338,036,756
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15.1, 18	27,772,382	17,502,232
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15.2, 18	12,909,760	8,519,430
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15.3	1,391,042	1,056,138
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	15.4, 18	21,485,966	9,373,436
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	15.5, 18	42,375,646	19,813,879
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		5,193,571	2,482,638
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีัดจำหน่าย		632,116	250,428
ค่าใช้จ่ายอื่น		2,037,758	1,612,377
ต้นทุนทางการเงิน		75,117,125	50,577,368
รวมค่าใช้จ่าย		188,915,366	111,187,926
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		397,338,416	226,848,830
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		687,635	630,233
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(2,747,362)	591,674
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		18,542,880	158,275,608
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		16,483,153	159,497,515
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		413,821,569	386,346,345

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	397,338,416	226,848,830
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	687,635	630,233
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,747,362)	591,674
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	18,542,880	158,275,608
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	413,821,569	386,346,345
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12 -	3,119,375,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14 (355,661,615)	(154,856,626)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	58,159,954	3,350,864,719
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	5,104,667,673	1,753,802,954
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	5,162,827,627	5,104,667,673

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีเรียล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	413,821,569	386,346,345
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(474,611,441)	(4,069,057,640)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(685,531,460)	(366,002,229)
ขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	588,343,916	264,827,890
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(1,336,512)
ต้นทุนทางการเงิน	75,117,125	50,577,368
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(12,288)	355,468
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น	(1,073,396)	(2,479,989)
ลูกหนี้จากกรมสรรพากรลดลง	-	1,054,534
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระเพิ่มขึ้น	(12,519,118)	(10,632,874)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี (เพิ่มขึ้น) ลดลง	632,117	(2,904,972)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(260,181)	(82,011)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,928,865	(985,027)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น	9,038,303	14,287,894
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	17,455,658	59,411,700
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(687,635)	(630,233)
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,747,362	(591,674)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(18,542,880)	(158,275,608)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(83,153,484)	(3,836,117,570)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	3,119,375,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	887,065,788	972,625,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(408,000,000)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(355,661,615)	(154,856,626)
ดอกเบี้ยจ่าย	(73,107,320)	(46,519,397)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	50,296,853	3,890,623,977
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(32,856,631)	54,506,407
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	74,358,408	19,852,001
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 9)	41,501,777	74,358,408

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ฯตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ชองกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว การลงทุนของกองทรัสต์ฯมีรายละเอียดดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์
โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น	จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการทำความเย็น
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการทำความเย็น
โครงการคาเฟ่แซฟ	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการทิพย์ 7	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็น และสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการทำความเย็น
โครงการทิพย์ 8	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	จังหวัดระยอง	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคาร โรงงาน และสำนักงาน
โครงการเอสซีซี	จังหวัดสมุทรปราการ	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน ดังเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)
โครงการสวนอุตสาหกรรม บางกะดี	จังหวัดปทุมธานี	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

บริษัท เอ ไอเอ็ม ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวณอุตสาหกรรมบางกะปิ จำกัด และบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7-8 โครงการเอสซีซี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะปิ และโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ ตามลำดับ

ปัจจุบันกองทรัสต์ฯอยู่ระหว่างดำเนินการเพื่อเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าของโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ตามมติอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2563

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบต่อทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯมีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯมีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯอาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯ ตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่ละจะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

4. แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ก่อนปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ จัดทางการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน แต่เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มีผลทำให้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนถูกยกเลิกไป สมาคมบริษัทจัดการลงทุนจึงได้กำหนดแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานซึ่งได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) นี้ขึ้นเพื่อบังคับใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามประกาศของ ก.ล.ต. (“กิจการ”)

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กิจการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติไม่ได้กำหนดไว้ให้กิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดหลักการบัญชีเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของรายการต่าง ๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่า งบการเงินรวม รายการรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงเครื่องมือทางการเงิน โดยแนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้สินทรัพย์ทางการเงินทุกประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และรายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียให้แสดงหักออกจากส่วนของเจ้าของ นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชียังได้กำหนดส่วนประกอบงบการเงินและรูปแบบการนำเสนอของงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีมีข้อกำหนดบางประการที่แตกต่างไปจากข้อกำหนดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิมที่กิจการเคยปฏิบัติตาม โดยการเปลี่ยนมาใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้กิจการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง หรือ ปรับปรุงรายการผลกระทบสะสมที่เกิดจากการใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรกกับกำไรสะสม ณ วันที่เริ่มต้นใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีนี้นี้โดยไม่ต้องปรับปรุงงบการเงินเปรียบเทียบ และมีการอนุโลมให้รายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เดิมกิจการอาจได้เคยบันทึกเป็นรายการรอตัดจ่ายไว้และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายไม่เกิน 5 ปีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 โดยให้กิจการทยอยตัดต่อไปได้ตามระยะเวลาคงเหลือ

การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติในปีปัจจุบันไม่มีผลกระทบต่องบการเงินขององค์กรฯที่เป็นสาระสำคัญ ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

- องค์กรฯ ไม่ต้องแสดงข้อมูลทางการเงิน เช่น อัตราส่วนทางการเงิน ตามรูปแบบที่เดิมกำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106
- องค์กรฯ เลือกตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียสำหรับรายการที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 ต่อไป โดยมียอดคงเหลือของค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียรอตัดบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จำนวน 3 ล้านบาท และมีอายุคงเหลืออีก 4 ปี 8 เดือนนับจากวันที่ 1 มกราคม 2563 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียสำหรับรายการที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป องค์กรฯ จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ข) รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทเงินลงทุนในหลักทรัพย์ทั้งหมดเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กูยเดียวกัน ซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกองทรัสต์คาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและต้นทุนโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ต้องจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินโดยอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

5.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีหรือค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่จ่ายจริงในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี ตลอดระยะเวลาคงเหลือ และค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มและเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป กองทรัสต์จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการทิพย์ 7 และ โครงการทิพย์ 8
บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7 และ โครงการทิพย์ 8
บริษัท สยามเมจิ จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท แปซิฟิค โฮ่งแย่น จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท คาด้าเซฟ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท ไตรบา ไทยแลนด์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

⁽¹⁾ บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งสิ้นร้อยละ 10) ตั้งแต่วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนลดลงภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (วันที่ 7 สิงหาคม 2562) จึงสิ้นสุดการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 10 นับแต่วันดังกล่าว

5.7 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

5.9 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปฏิกิริยาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

6.1 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้โดยตรง ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ได้แก่ อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

6.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่าซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิตสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
ยอดคงเหลือต้นปี	184,439	80,707
ซื้อเงินลงทุน	685,531	366,002
จำหน่าย/รับชำระเงินคืนทุน	(587,656)	(264,198)
รับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	1,336
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(2,747)	592
ยอดคงเหลือปลายปี	279,567	184,439

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในกองทุนเปิดทหารไทย ธนเพิ่มพูน และกองทุนเปิดทหารไทย ธนไพบุลย์ จำนวนรวม 7 ล้านบาท ซึ่งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนได้ประกาศการยกเลิกกองทุนข้างต้นระหว่างวันที่ 26 - 27 มีนาคม 2563 และได้ดำเนินการตามขั้นตอน การเลิกกองทุนแล้วเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2563 มูลค่าเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนดังกล่าวแสดงตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนประกาศล่าสุด คือ วันที่ 24 หรือ 25 มีนาคม 2563 หลังปรับปรุงด้วยเงินคืนทุนที่ได้รับในระหว่างปี ปัจจุบันกองทุนดังกล่าวอยู่ระหว่างการชำระบัญชี มูลค่าที่จะได้รับคืนในที่สุดขึ้นอยู่กับจำนวนเงินที่กองทุนเหล่านั้นจะได้รับจากการชำระบัญชี

8. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2563		2562	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
<u>กลุ่มกรรมสิทธิ์</u>				
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	804,700	936,500	804,700	953,000
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	544,200	542,500	544,200	558,100
โครงการตาต้าเซฟ	192,100	200,100	192,100	204,300
โครงการทิพย์ 7	599,000	632,800	599,000	641,800
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	101,519	137,700	101,519	136,600
โครงการทิพย์ 8	998,000	1,086,400	998,000	991,400
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	474,611	474,611	-	-
<u>กลุ่มสิทธิการเช่า</u>				
โครงการเอสซีซี	2,771,057	2,815,000	2,771,057	2,834,000
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	300,000	329,000	300,000	330,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6,785,187	7,154,611	6,310,576	6,649,200

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	6,649,200	2,406,719
ซื้อเงินลงทุน	474,611	4,069,058
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	12,257	15,148
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	18,543	158,275
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	7,154,611	6,649,200

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมเงินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 7,155 ล้านบาท (ราคาทุน 6,785 ล้านบาท) และ 6,649 ล้านบาท (ราคาทุน 6,311 ล้านบาท) ตามลำดับ โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาคงกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อสมมติฐานเปลี่ยนแปลงได้ดังนี้

	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	90.00 - 100.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละต่อปี)	0.00 - 3.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 - 9.50	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	6.50	มูลค่ายุติธรรมลดลง

8.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการ เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการคาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7 เป็นจำนวนเงินรวม 2,140 ล้านบาท

ในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เป็นจำนวนเงินรวม 102 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง)

ในวันที่ 9 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในโครงการทิพย์ 8 โครงการเอสซีซี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เป็นจำนวนเงินรวม 4,069 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง)

ในวันที่ 20 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในโครงการชีวาห้วย อมตะซิตี้ เป็นจำนวนเงินรวม 475 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการคาต้าเซฟ และโครงการชีวาห้วย อมตะซิตี้ ได้จดทะเบียนค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินและกองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเอสซีซี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดีไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11

8.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปี (ไม่รวมเงินฝากธนาคาร) เป็นจำนวนเงิน 1,735 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 33.83 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2562: 4,700 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 152.94 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	2563		2562	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	41,502	0.05 - 0.10	74,358	0.375
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	41,502		74,358	

10. ลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ	2563	2562
ลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,943	269
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	-	2,523
รวมลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,943	2,792
ลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	920	-
ค้างชำระเกิน 3 เดือน	2	-
รวมลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	922	-
รวมลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ	3,865	2,792

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,151,764	1,670,625
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(2,073)	-
รวม	2,149,691	1,670,625

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 590 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 5 ปี

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 108 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 4 ปี

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 973 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกไตรมาสในระยะเวลา 10 ปี และเริ่มจ่ายครั้งแรกในเดือนพฤศจิกายนปี 2565

เมื่อวันที่ 19 - 20 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 889 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยกองทรัสต์ฯ ได้นำเงินกู้ยืมจำนวน 408 ล้านบาท ไปชำระเงินกู้ยืมที่ได้กู้ยืมมาในระหว่างปี 2560 และ 2561

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการโอนสิทธิภายใต้สัญญาประกันภัย การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการ การจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินในเรื่อง Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio และ Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio เป็นต้น

12. เงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน 1,550 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 155 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท

ในระหว่างปี 2562 กองทรัสต์ฯ ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไปจำนวนรวม 271.25 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 11.5 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 3,119 ล้านบาท

รายการของเงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สรุปได้ดังนี้

	2563			2562		
	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน
	หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (พันหน่วย)		หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (พันหน่วย)	
เงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์						
ต้นปี	10.0 - 11.5	426,250	4,669,375	10.0	155,000	1,550,000
เพิ่มทุนในระหว่างปี		-	-	11.5	271,250	3,119,375
ปลายปี		426,250	4,669,375		426,250	4,669,375

13. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
ยอดคงเหลือต้นปี	435,293	203,803
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	397,338	226,849
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	688	630
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,747)	592
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	18,543	158,275
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(355,662)	(154,856)
ยอดคงเหลือปลายปี	493,453	435,293

14. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	จากผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
27 กุมภาพันธ์ 2563	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	0.2047	87,254
13 พฤษภาคม 2563	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563	0.2047	87,254
13 สิงหาคม 2563	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563	0.2100	89,511
11 พฤศจิกายน 2563	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2563	0.2150	91,643
ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		0.8344	355,662
26 กุมภาพันธ์ 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	0.1985	30,768
7 พฤษภาคม 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	0.1822	28,241
12 กรกฎาคม 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึง 31 กรกฎาคม 2562	0.2430	37,665
12 พฤศจิกายน 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2562	0.1365	58,183
ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		0.7602	154,857

15. ค่าใช้จ่าย

15.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

15.2 ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

15.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

15.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

15.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการ เป็นต้น

16. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการคาต้าเซฟ และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ขอมุขพัตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯ จนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

17. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส หากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการทิพย์ 7 เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2563) และตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นรายไตรมาสในโครงการทิพย์ 8 ภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2564) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นรายไตรมาส ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าฉบับเดิมไม่ได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาดังกล่าวหรือไม่ได้เข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่กับกองทรัสต์ฯ เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าฉบับเดิม และหากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับจริงในปีใดมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2565) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุสัญญา

บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่ได้รับจากอาคารที่เช่าประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่ได้รับจริงให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นรายไตรมาส หากในปีใดมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2565) โดยค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุสัญญา

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่ารวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นรายไตรมาส หากมีค่าเช่าที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2566) โดยค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

18. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	258,922	158,014	อัตราตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	82	257	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	27,772	17,502	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.1
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (รับรู้เป็นต้นทุนของเงินลงทุน)	14,611	-	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.1
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	12,910	8,519	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.2
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ			
ทรัพย์สินของกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ	10,346	4,441	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.4
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	11,140	4,932	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.4
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ			
ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง	4,326	3,057	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.5
ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการ	23,524	9,144	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2563	2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	41,502	74,358
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1	4
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,943	2,792
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,722	710
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	11,357	9,970
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	23,957	20,350

19. ภาระผูกพัน

- 19.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15
- 19.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 23 ล้านบาท และใน 2 - 29 ปีข้างหน้า (สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2592) เป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าปีละ 23 ล้านบาท
- 19.3 กองทรัสต์ฯ จะต้องส่งมอบดอกผลสุทธิจากเงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามหมายเหตุ 18 ให้แก่ผู้เช่าและคู่สัญญาในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ฯ ได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มียอดที่ต้องชำระในอนาคตจำนวนประมาณ 1 ล้านบาท (2562: 2 ล้านบาท)
- 19.4 ภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายสำหรับอาคารห้องเย็น โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการเอสซีซี ภาระผูกพันดังกล่าวทำให้กองทรัสต์ฯ ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป (เฉพาะโครงการเอสซีซี ตั้งแต่สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป)

ภาระผูกพันดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

- (1) หากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมีจำนวนมากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือจากปีก่อน ผู้เช่าหรือบริษัท สยามเหมิ จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าจะเป็นผู้รับผิดชอบจำนวนที่มากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือดังกล่าว
- (2) หากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมีจำนวนน้อยกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษา กองทรัสต์จะยกยอดคงเหลือนั้นไปเป็นสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับปีต่อ ๆ ไป
- (3) สำหรับ โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่อสัญญาออกไปหรือในกรณีมีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯตกลงจะคืนยอดคงเหลือของสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมด (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้)

สำหรับ โครงการเอสซีซี เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และช่วงระยะเวลา 20 ปีนับแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯตกลงจะคืนยอดคงเหลือของสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมด (หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงระหว่างช่วงระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และช่วงระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้)

- (4) สำหรับ โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค และ โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ฯ ในจำนวนเท่ากับสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาดังตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไปจนครบระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป

สำหรับ โครงการเอสซีซี ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของบริษัท สยามเหมิ จำกัด (มหาชน) ตามที่ระบุในสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯจะไม่คืนสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่คงเหลือ รวมทั้งยอดคงเหลือใด ๆ ให้แก่บริษัท สยามเหมิ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มียอดคงเหลือประมาณการหนี้สินจากการสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายจำนวนประมาณ 10 ล้านบาท (2562: 4 ล้านบาท)

20. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสามรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 229 ล้านบาท ซึ่งมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (2562: จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 128 ล้านบาท)

21. การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

21.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ และเงินฝากกับสถาบันการเงินและเงินลงทุนในตราสารหนี้ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากความเสี่ยงด้านเครดิตคือมูลค่าตามที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงโดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินค่าเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้า นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ ยังเรียกเก็บเงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่ารวมถึงการได้รับประกันการจ่ายชำระค่าเช่าและมีมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิต

เงินฝากกับธนาคารและเงินลงทุนในตราสารหนี้

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตของเงินฝากกับธนาคารและเงินลงทุนในตราสารหนี้ไม่สูงมากนัก เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินฝากกับธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิต สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้ กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการกระจายการลงทุนและเลือกลงทุนในกองทุนเปิดซึ่งลงทุนในตราสารหนี้ที่มีระดับความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

21.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ซึ่งกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ จะพิจารณาจัดเลือกเงินลงทุน โดยวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและติดตามข้อมูลข่าวสารอย่างสม่ำเสมอเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ จะติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจ ภาวะตลาดเงินและตลาดทุน และทิศทางอัตราดอกเบี้ยเพื่อกำหนดมาตรการต่าง ๆ ในการรองรับความเสี่ยง

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				(หน่วย: ล้านบาท)
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	13	267	280	0.45
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	42	-	-	42	0.05 - 0.10
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,150	-	-	2,150	3.64 - 3.96

(หน่วย: ล้านบาท)

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	184	184	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	74	-	-	74	0.375
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,671	-	-	1,671	4.44 - 4.66

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรของกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

	เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	ผลกระทบต่อกำไร
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
เงินกู้ยืมระยะยาว	0.5%	(10.7)
	(0.5%)	10.7

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้น โดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมและตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยมีผลตลอด 1 ปีเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต

21.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือ ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจได้รับความเสียหายอันสืบเนื่องมาจากที่กองทรัสต์ไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและ/หรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลาที่กองทรัสต์จะต้องนำไปชำระภาระผูกพันได้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยจัดให้มีการติดตามและวางแผนเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563					
	เมื่อ	ภายใน	ไม่มี			
	งวด	1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	กำหนด	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	260	13	7	-	-	280
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	42	-	-	-	-	42
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	1,349	803	-	2,152

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562					
	เมื่อ	ภายใน		ไม่มี		
	งวด	1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	กำหนด	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	184	-	-	-	-	184
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	74	-	-	-	-	74
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	811	860	-	1,671

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

23. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนและเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
กองทุนเปิด	-	260	7	267
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา	13	-	-	13
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	7,155	7,155

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
กองทุนเปิด	-	184	-	184
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	6,649	6,649

เนื่องจากเงินลงทุนและเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนและเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- ก) เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นเงินลงทุนกองทุนเปิดที่วัดมูลค่ายุติธรรมในระดับ 3 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมแสดงมูลค่ายุติธรรมตามวิธีและสมมติฐานที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8

- ค) เงินฝากประจำรวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้นแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน
- ง) เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมจากระดับ 2 ไประดับ 3 สำหรับเงินลงทุนในกองทุนเปิดตามที่กล่าวในหมายเหตุ 7

24. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 24.1 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ได้อนุมัติการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,350 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ฯอยู่ระหว่างการขออนุมัติการลงทุนและการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 24.2 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 ในอัตรา 0.2175 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 23 มีนาคม 2564

25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
รายงาน และ งบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562



Building a better
working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลกซ์ดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ต.ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ ไอ เอ็ม อินคัสเทรียล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ ไอ เอ็ม อินคัสเทรียล โกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ ไอ เอ็ม อินคัสเทรียล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



Building a better
working world

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6,649 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว โดยอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว



Building a better
working world

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการสอบถาม พิจารณา ขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้า ภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมี ความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มามีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินการต่อเนื่องเว้นแต่มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยง
ผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน
ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนอง
ต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดง
ความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการ
ทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอม
แปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการ
แทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการ
ตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความ
มีประสิทธิผลของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของ
ประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการ
องค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับ
เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กร
ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะ
ต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน
หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุป
ของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า
อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงาน
ต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง
ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



Building a better
working world

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 31 ธันวาคม 2562: 6,311 ล้านบาท,	7	6,649,200,000	2,406,718,751
31 ธันวาคม 2561: 2,242 ล้านบาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 31 ธันวาคม 2562: 183 ล้านบาท,			
31 ธันวาคม 2561: 81 ล้านบาท)		184,439,274	80,706,516
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8, 17	74,358,408	19,852,001
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	9, 17	2,791,598	311,609
จากดอกเบี้ย	17	4,101	359,569
จากกรมสรรพากร		-	1,054,534
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		2,867,287	7,382,414
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี		2,904,972	-
สินทรัพย์อื่น		744,779	662,768
รวมสินทรัพย์		6,917,310,419	2,517,048,162

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท
งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หนี้สิน			
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย		4,466,234	408,263
อื่น	17	1,249,821	2,234,848
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สิน	17	21,309,507	7,021,613
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	17, 18.3	114,992,184	55,580,484
เงินกู้ยืมระยะยาว	10	1,670,625,000	698,000,000
รวมหนี้สิน		1,812,642,746	763,245,208
สินทรัพย์สุทธิ		5,104,667,673	1,753,802,954
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	4,669,375,000	1,550,000,000
กำไรสะสม	12	435,292,673	203,802,954
สินทรัพย์สุทธิ		5,104,667,673	1,753,802,954
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.9757	11.3148
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		426,250,000	155,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ



นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทริยล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-คร.ว.)	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/ หมายเลขแจ้ง	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)				31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)			
				ราคาทุน	มูลค่าใช้ธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่าใช้ธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์											
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในสิ่งทอ ริมทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น											
157963	21-1-97.80	โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	6, 7	804,700,000	953,000,000	13.94		804,700,000	936,200,000	37.64	
85905	16-1-97	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	-	544,200,000	558,100,000	8.17		544,200,000	542,900,000	21.83	
		โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค									
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต									
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา									
		โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	-	101,518,751	136,600,000	2.00		101,518,751	101,518,751	4.08	
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต									
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา									
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า											
85904	12-2-56	โครงการคต่าเซฟ	-	192,100,000	204,300,000	2.99		192,100,000	198,100,000	7.96	
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต									
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา									
128496, 144679	34-3-79.20	โครงการทิพย์ 7	PD2	599,000,000	641,800,000	9.39		599,000,000	628,000,000	25.25	
128498		ถนนเลียบคลองส่งน้ำสหหารพิจิตร ตำบลบางปลา	PD4								
128499		อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	PD5								
128500			PD6								
3572			PD7								
140207, 162282	35-3-21.10	โครงการทิพย์ 8	TIP8-A	998,000,000	991,400,000	14.51		-	-	-	
162283		ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	TIP8-B								
140208		จังหวัดสมุทรปราการ	TIP8-C								
140201			TIP8-D								

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีล โกรท
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนให้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-คร.วา)	อาคารโรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/ หมายเลขถัง	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า	30670	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	300,000,000	330,000,000	4.83
	15-0-61				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์ 10036, 10037 12381, 12726 15311, 15870 9355, 11537 (ตราจองเลขที่ 432 - 437, 443, 614, 442) /MS	27-3-77	โครงการเอสซีซี ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด) อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	2,771,057,640	2,834,000,000	41.47
		P1-P9, P301-P326 P401-P411 S01-S04, C1-C11 WH14, WH15 WH19			
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			6,310,576,391	6,649,200,000	97.30
				2,241,518,751	2,406,718,751
					96.76

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีเรียล โกรท
 งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
หุ้นกู้					
บริษัท บัตรกรุงศรีอยุธยา จำกัด	14 มีนาคม 2562	1.60	-	48,999,796	1.97
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1 มีนาคม 2562	1.86	-	20,006,144	0.80
รวมหุ้นกู้			-	69,005,940	2.77
หน่วยลงทุน					
กองทุนเปิดภัทร ตราสารหนี้พลัส		-	-	11,687,620	0.47
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส			19,977,823	20,115,103	0.29
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มทุน			79,424,810	79,990,153	1.17
กองทุนเปิดทหารไทยธนไพรพลัส			35,087,500	35,269,899	0.52
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์			49,000,000	49,064,119	0.72
รวมหน่วยลงทุน			183,490,133	184,439,274	2.70
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			183,490,133	184,439,274	2.70
รวมเงินลงทุน			6,494,066,524	6,833,639,274	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2562	2561
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	17	337,642,569	175,141,298
รายได้ดอกเบี้ย	17	394,187	606,839
รวมรายได้		338,036,756	175,748,137
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14.1, 17	17,502,232	10,809,675
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14.2, 17	8,519,430	5,339,941
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14.3	1,056,138	619,510
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	14.4, 17	9,373,436	2,284,089
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	14.5, 17	19,813,879	2,810,222
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,482,638	1,604,903
ค่าใช้จ่ายรอดักบัญชีตัดจำหน่าย		250,428	-
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,612,377	1,905,495
ต้นทุนทางการเงิน		50,577,368	24,916,701
รวมค่าใช้จ่าย		111,187,926	50,290,536
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		226,848,830	125,457,601
รายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		630,233	51,017
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		591,674	6,569
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		158,275,608	165,200,000
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		159,497,515	165,257,586
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		386,346,345	290,715,187

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	226,848,830	125,457,601
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	630,233	51,017
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	591,674	6,569
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	158,275,608	165,200,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	386,346,345	290,715,187
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11 3,119,375,000	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13 (154,856,626)	(88,179,500)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	3,350,864,719	202,535,687
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,753,802,954	1,551,267,267
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	5,104,667,673	1,753,802,954

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	386,346,345	290,715,187
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(4,069,057,640)	(101,518,751)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(366,002,229)	(349,493,920)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	264,827,890	269,018,266
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,336,512)	(173,276)
ต้นทุนทางการเงิน	50,577,368	24,916,701
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(2,479,989)	2,432,248
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	355,468	(351,981)
การลดลงในลูกหนี้จากกรมสรรพากร	1,054,534	14,023,466
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(10,632,874)	(7,268,161)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(2,904,972)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(82,011)	(645,868)
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(985,027)	(98,504,573)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สิน	14,287,894	6,067,640
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	59,411,700	5,359,984
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(630,233)	(51,017)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(591,674)	(6,569)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(158,275,608)	(165,200,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,836,117,570)	(110,680,624)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	3,119,375,000	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	972,625,000	108,000,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(154,856,626)	(88,179,500)
ดอกเบี้ยจ่าย	(46,519,397)	(24,915,780)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,890,623,977	(5,095,280)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	54,506,407	(115,775,904)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	19,852,001	135,627,905
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	74,358,408	19,852,001

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560

(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	11.3148	10.0081	-
เพิ่ม: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8344	0.8094	0.0081
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0023	0.0003	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0022	0.0001	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	0.5822	1.0658	-
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	1.4211	1.8756	0.0081
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.7602)	(0.5689)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	11.9757	11.3148	10.0081

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	12.57	17.75	0.08
--	-------	-------	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	5,104,667,673	1,753,802,954	1,551,267,267
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	3.62	3.07	0.11
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ย ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	11.00	10.73	0.19
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	129.26	6.22	82.77
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	3,072,936,207	1,637,955,117	1,551,267,267

* จำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนคำนวณ โดยวิธีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภท ณ วันสิ้นปี/งวด โดยไม่รวมเงินฝากธนาคาร

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนครั้งแรกในโครงการแปซิฟิกห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการดาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7 ต่อมาในเดือนธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และในเดือนสิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเอสซีซี โครงการทิพย์ 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น
โครงการดาต้าเซฟ	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการทิพย์ 7	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น
โครงการเอสซีซี	จังหวัดสมุทรปราการ	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน ดังเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)
โครงการทิพย์ 8	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	จังหวัดปทุมธานี	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) และบริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7-8 โครงการเอสซีซี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯ ตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการเงินขององค์กรใดๆ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันรวมถึงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนถูกยกเลิกไป ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีในปัจจุบันที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน และรูปแบบการแสดงรายการรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลของงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเชื่อว่ามาตรฐานฉบับนี้ จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการการวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเชื่อว่ามาตรฐานฉบับนี้ จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยคำนวณจากอัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงิน การวิเคราะห์อายุหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า

5.4 ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี

กองทรัสต์ฯเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมบางส่วน ได้แก่ ค่าธรรมเนียมกฎหมาย โดยค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ฯรับผิดชอบดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี (แสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์) และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการทิพย์ 7 และ โครงการทิพย์ 8
บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7 และ โครงการทิพย์ 8
บริษัท สยามเนมิ จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท แปซิฟิค โฮ่งเย็น จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท คาด้าเซฟ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์	บริษัทย่อยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท โคชิบา ไทยแลนด์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

⁽¹⁾ บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งสิ้นร้อยละ 10) ตั้งแต่วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนลดลงภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (วันที่ 7 สิงหาคม 2562) จึงสิ้นสุดการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 10 นับแต่วันดังกล่าว

5.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

5.8 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหารราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัด ๆ ไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้โดยตรง ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบดุล ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบดุล และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ราคาทุน ⁽¹⁾	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน ⁽¹⁾	มูลค่ายุติธรรม
<u>กลุ่มกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์</u>				
โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น	804,700	953,000	804,700	936,200
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	544,200	558,100	544,200	542,900
โครงการดาต้าเซฟ	192,100	204,300	192,100	198,100
โครงการทิพย์ 7	599,000	641,800	599,000	628,000
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	101,519	136,600	101,519	101,519
โครงการทิพย์ 8	998,000	991,400	-	-
<u>กลุ่มสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์</u>				
โครงการเอสซีซี	2,771,058	2,834,000	-	-
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	300,000	330,000	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,310,577	6,649,200	2,241,519	2,406,719

⁽¹⁾ ราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ยกเว้นโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เป็นราคาที่ลงทุนในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 และโครงการเอสซีซี โครงการทิพย์ 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เป็นราคาที่ลงทุนในวันที่ 9 สิงหาคม 2562

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	2,406,719	2,140,000
ซื้อเพิ่ม	4,069,058	101,519
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	15,148	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	158,275	165,200
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	6,649,200	2,406,719

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมเงินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 6,649 ล้านบาท (ราคาทุน 6,311 ล้านบาท) โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมเงินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาในเดือนธันวาคมปี 2560 เป็นจำนวน 2,305 ล้านบาท (ราคาทุน 2,140 ล้านบาท) โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และในส่วนของเงินลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดีย์เบ็ญตึ๊ด แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) จำนวน 102 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นสุดงวดบัญชี

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อสมมติฐานเปลี่ยนสรุปได้ดังนี้

	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตรา ตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	95.00 - 100.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละ)	0.00 - 10.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 - 9.50	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	6.50	มูลค่ายุติธรรมลดลง

7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการแปซิฟิค ห้างเย็น โครงการเจดีย์เบ็ญตึ๊ด แปซิฟิค โครงการคาต้าเซฟ และ โครงการทิพย์ 7 เป็นจำนวนเงินรวม 2,140 ล้านบาท

ในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดีย์เบ็ญตึ๊ด แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เป็นจำนวนเงินรวม 102 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง)

ในวันที่ 9 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี โครงการทิพย์ 8 และ โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เป็นจำนวนเงินรวม 4,069 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 และโครงการดาต้าเซฟ ได้จัดจำหน่าย กำไรส่วนเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินและกองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ เอสซีซี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดีไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับสถาบันการเงิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,069 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 132.42 ต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (31 ธันวาคม 2561: จำนวน 102 ล้านบาท คิดเป็นอัตรา ร้อยละ 6.20 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561)

7.2 รายละเอียดการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการ	ผู้เช่า	อายุสัญญาเช่า (ปี)	ปีที่ครบกำหนด
			สัญญาเช่า
โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น	บริษัท แปซิฟิก ห้างเย็น จำกัด	10	2570 ⁽¹⁾
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด	10	2570 ⁽¹⁾
โครงการดาต้าเซฟ	บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด	10	2570
โครงการทิพย์ 7	ผู้เช่ารายย่อยจำนวน 5 ราย	3	2563 - 2565 ⁽²⁾
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด	9	2570 ⁽¹⁾
โครงการเอสซีซี	ผู้เช่ารายย่อย 8 ราย	1 - 10	2563 - 2572 ⁽¹⁾
โครงการทิพย์ 8	ผู้เช่ารายย่อย 3 ราย	3	2564 ⁽³⁾
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด	3	2565

⁽¹⁾ กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี (สำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการเอสซีซี เฉพาะคลังสินค้า)

⁽²⁾ กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งออกไปอีก 1 ครั้ง เป็นเวลา 3 ปี (สำหรับโครงการทิพย์ 7)

⁽³⁾ ผู้เช่ารายหนึ่งมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ฯออกไปอีก 2 ครั้ง เป็นเวลา 3 ปี และผู้เช่าอีกรายหนึ่งมีสิทธิในการต่อ สัญญาเช่ากับกองทรัสต์ฯออกไปอีก 1 ครั้ง เป็นเวลา 1 ปี (สำหรับโครงการทิพย์ 8)

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินเป็น จำนวนเงิน 4,700 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 152.94 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (31 ธันวาคม 2561: จำนวน 392 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 23.93 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย ระหว่างปี)

8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	74,358	0.375	19,852	0.375
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	74,358		19,852	

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	269	-
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	2,523	312
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,792	312

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,670,625	698,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,670,625	698,000

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 590 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 5 ปี

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 108 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 4 ปี

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 973 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกไตรมาสในระยะเวลา 10 ปี และเริ่มจ่ายครั้งแรกในเดือนสิงหาคมปี 2565

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินในเรื่อง Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio และ Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio เป็นต้น

11. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน 1,550 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 155 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไปจำนวนรวม 271.25 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 11.5 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 3,119 ล้านบาท และในวันที่ 7 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้รับชำระค่าหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

รายการของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สรุปได้ดังนี้

	มูลค่า หน่วยทรัสต์ (บาท)	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
		จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์					
ต้นปี	10.0	155,000	1,550,000	155,000	1,550,000
เพิ่มทุนในระหว่างปี	11.5	271,250	3,119,375	-	-
ปลายปี		426,250	4,669,375	155,000	1,550,000

12. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	126,725	1,267
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์สะสม	51	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์สะสม	6	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สะสม	165,200	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สะสม	(88,179)	-
กำไรสะสมต้นปี	203,803	1,267
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	386,346	290,715
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(154,856)	(88,179)
กำไรสะสมปลายปี	435,293	203,803

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
26 กุมภาพันธ์ 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	0.1985	30,767
7 พฤษภาคม 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	0.1822	28,241
12 กรกฎาคม 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึง 31 กรกฎาคม 2562	0.2430	37,665
12 พฤศจิกายน 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2562	0.1365	58,183
ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		0.7602	154,856
14 พฤษภาคม 2561	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 มีนาคม 2561	0.1926	29,853
7 สิงหาคม 2561	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561	0.1861	28,845
5 พฤศจิกายน 2561	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561	0.1902	29,481
ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		0.5689	88,179

14. ค่าใช้จ่าย

14.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

14.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

14.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

14.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ
- (3) คำนายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

14.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์ฯมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นต้น

15. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับโครงการแปซิฟิค ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค โครงการคาต้าเซฟ และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯจนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

16. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส หากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯเช่าลงทุนครั้งแรกในโครงการทิพย์ 7 เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2563) และตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาสในโครงการทิพย์ 8 ภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2564) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าฉบับเดิมไม่ได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาดังกล่าวหรือไม่ได้เข้าทำสัญญาบริการลูกจ้างฉบับใหม่กับกองทรัสต์ฯเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าฉบับเดิม และหากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับจริงในปีใดมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2565) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุสัญญา

บริษัท สยามเขมมี จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่ได้รับจากอาคารที่เช่าประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลวที่ได้รับจริงให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส หากในปีใดมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2565) โดยค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุสัญญา

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2562	2561	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	158,014	131,120	อัตราตามสัญญา
รายได้คอกเบี้ย	257	61	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	17,502	10,810	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.1
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	8,519	5,340	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.2
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ	4,441	926	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	4,932	1,358	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ			
ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3,057	2,220	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.5
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	9,144	-	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินฝากธนาคาร		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	74,358	19,852
ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,792	312
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4	1
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	710	1,908
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9,970	3,856
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	20,350	45,275

18. ภาระผูกพัน

- 18.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14
- 18.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 22 ล้านบาท และใน 2 - 30 ปีข้างหน้า (สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2592) เป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าปีละ 22 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561: 0.2 ล้านบาท)
- 18.3 กองทรัสต์ฯจะต้องส่งมอบดอกผลสุทธิจากเงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามหมายเหตุ 17 ให้แก่ผู้เช่าและผู้สัญญาในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ฯได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มียอดที่ต้องชำระในอนาคตจำนวนประมาณ 1.6 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561: 0.6 ล้านบาท)
- 18.4 ภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายสำหรับอาคารห้องเย็นโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการเอสซีซี ภาระผูกพันดังกล่าวทำให้กองทรัสต์ฯต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป (เฉพาะ โครงการเอสซีซี ตั้งแต่สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป)

ภาระผูกพันดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

- (1) หากค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจริงมีจำนวนมากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือจากปีก่อน ผู้เช่าหรือบริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบจำนวนที่มากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือดังกล่าว
- (2) หากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมีจำนวนน้อยกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษา กองทรัสต์ฯจะยกยอดคงเหลือนั้นไปเป็นสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับปีต่อไป
- (3) สำหรับโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่อสัญญาออกไปหรือในกรณีมีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิคนัดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯตกลงจะคืนยอดคงเหลือของสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมด (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้)

สำหรับโครงการเอสซีซี เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า และช่วงระยะเวลา 20 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ ตกลงจะคืนยอดคงเหลือของสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมด (หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงระหว่างช่วงระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า และช่วงระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้)

- (4) สำหรับโครงการแปซิฟิค ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ฯ ในจำนวนเท่ากับสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไปจนครบระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป

สำหรับโครงการเอสซีซี ในกรณีที่มีการเลิกสัญญานับนี้อันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของบริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) ตามที่ระบุในสัญญา กองทรัสต์ฯ จะไม่คืนสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่คงเหลือ รวมทั้งยอดคงเหลือใด ๆ ให้แก่บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มียอดคงเหลือหนี้สินจากการสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายจำนวนประมาณ 4 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561: ไม่มี)

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 128 ล้านบาท ซึ่งมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (31 ธันวาคม 2561: จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 117 ล้านบาท)

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดและมีระยะเวลาครบกำหนดระยะสั้น ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	184	184	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	74	-	74	0.375
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,671	-	1,671	MLR - อัตราคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	69	-	12	81	1.60 - 1.86
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	20	-	20	0.375
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	698	-	698	MLR - อัตราคงที่

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และเงินสดและเงินฝากธนาคาร ผู้จัดการกองทรัสต์ควบคุมความเสี่ยงนี้ในส่วนของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บค่าเงินเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้าและกำหนดให้มั่นนโยบายและวิธีการในการควบคุมความเสี่ยงที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงนี้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้รับประกันการจ่ายชำระค่าเช่าและมีมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15 และ 16 จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากความเสี่ยงด้านเครดิต คือ มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และเงินสดและเงินฝากธนาคารซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงินมูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาว มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

21. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	6,649	6,649
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	184	-	184

(หน่วย: ล้านบาท)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,407	2,407
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	81	-	81

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนในหน่วยลงทุนประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 ในอัตรา 0.2047 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 25 มีนาคม 2563

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
รายงาน และ งบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561



Building a better
working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลกซ์ดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ต.ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,407 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวในส่วนของได้มาในเดือนธันวาคมปี 2560 โดยอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการสอบถาม พิจารณา ขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินการต่อเนื่องวันแต่มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์ัสเทรียล โกรท

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 31 ธันวาคม 2561: 2,242 ล้านบาท	7	2,406,718,751	2,140,000,000
31 ธันวาคม 2560: 2,140 ล้านบาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 81 ล้านบาท)		80,706,516	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8, 17	19,852,001	135,627,905
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	9, 17	311,609	2,743,857
จากดอกเบี้ย	17	359,569	7,588
จากกรมสรรพากร		1,054,534	15,078,000
สินทรัพย์อื่น		8,045,182	131,153
รวมสินทรัพย์		<u>2,517,048,162</u>	<u>2,293,588,503</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
 งบดุล (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
หนี้สิน			
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย		408,263	407,342
อื่น	17	2,234,848	100,739,421
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	7,021,613	953,973
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	17, 18.3	55,580,484	50,220,500
เงินกู้ยืมระยะยาว	10	698,000,000	590,000,000
รวมหนี้สิน		763,245,208	742,321,236
สินทรัพย์สุทธิ		1,753,802,954	1,551,267,267
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 155,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		1,550,000,000	1,550,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 155,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	11	1,550,000,000	1,550,000,000
กำไรสะสม	12	203,802,954	1,267,267
สินทรัพย์สุทธิ		1,753,802,954	1,551,267,267
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.3148	10.0081
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)		155,000,000	155,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล



กรรมการ

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดิเพนดิยด โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/		พื้นที่ ที่ตั้ง	อาคาร โรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร. ก)			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์								
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น								
157963	21-1-97.80	โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	6, 7	804,700,000	936,200,000	804,700,000	804,700,000	37.60
85905	16-1-97	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	-	544,200,000	542,900,000	544,200,000	544,200,000	25.43
		โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก						
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต						
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา						
		โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	-	101,518,751	101,518,751	-	-	-
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต						
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า								
85904	12-2-56	โครงการคั่วเซฟ	-	192,100,000	198,100,000	192,100,000	192,100,000	8.98
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต						
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา						
128496, 144679	34-3-79.20	โครงการทิพย์ 7	PD2	599,000,000	628,000,000	599,000,000	599,000,000	27.99
128498		ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา	PD4					
128499		อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	PD5					
128500			PD6					
3572			PD7					
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				2,241,518,751	2,406,718,751	2,140,000,000	2,140,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
หุ้นกู้					
บริษัท บัตรกรุงศรีอยุธยา จำกัด	14 มีนาคม 2562	1.60	48,999,796	48,999,796	1.97
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1 มีนาคม 2562	1.86	20,006,144	20,006,144	0.80
รวมหุ้นกู้			69,005,940	69,005,940	2.77
หน่วยลงทุน					
กองทุนเปิดภัทร ดราสทาร์ฟลัดส์			11,687,620	11,700,576	0.47
รวมหน่วยลงทุน			11,687,620	11,700,576	0.47
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			80,693,560	80,706,516	3.24
รวมเงินลงทุน			2,322,212,311	2,487,425,267	100.00
				2,140,000,000	
				2,140,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
 งบกำไรขาดทุน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา
		31 ธันวาคม 2561	ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560
	หมายเหตุ		(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
			ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	17	175,141,298	2,808,287
รายได้ดอกเบี้ย	17	606,839	72,003
รายได้อื่น		-	300
รวมรายได้		175,748,137	2,880,590
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14.1, 17	10,809,675	293,713
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14.2, 17	5,339,941	145,404
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14.3	619,510	16,973
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	14.4, 17	2,284,089	36,296
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	14.5, 17	2,810,222	48,399
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,604,903	407,865
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,905,495	257,331
ต้นทุนทางการเงิน		24,916,701	407,342
รวมค่าใช้จ่าย		50,290,536	1,613,323
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		125,457,601	1,267,267
รายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		51,017	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		6,569	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		165,200,000	-
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		165,257,586	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		290,715,187	1,267,267

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		125,457,601	1,267,267
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		51,017	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		6,569	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		165,200,000	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		290,715,187	1,267,267
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	-	1,550,000,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(88,179,500)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิต่อระหว่างปี/งวด		202,535,687	1,551,267,267
สินทรัพย์สุทธิตั้งปี/งวด		1,551,267,267	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด		1,753,802,954	1,551,267,267

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	290,715,187	1,267,267
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(101,518,751)	(2,140,000,000)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(349,493,920)	-
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	269,018,266	-
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(173,276)	-
ต้นทุนทางการเงิน	24,916,701	407,342
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	2,432,248	(2,743,857)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(351,981)	(7,588)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากกรมสรรพากร	14,023,466	(15,078,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(7,914,029)	(131,153)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	(98,504,573)	100,739,421
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,067,640	953,973
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	5,359,984	50,220,500
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(51,017)	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(6,569)	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(165,200,000)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(110,680,624)	(2,004,372,095)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	1,550,000,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	108,000,000	590,000,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(88,179,500)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(24,915,780)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(5,095,280)	2,140,000,000
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(115,775,904)	135,627,905
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	135,627,905	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด (หมายเหตุ 8)	19,852,001	135,627,905

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560	
	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	31 ธันวาคม 2561	
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.0081	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8094	0.0081
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0003	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0001	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1.0658	-
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	1.8756	0.0081
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	10.0000
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.5689)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	11.3148	10.0081

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	17.75	0.08
--	-------	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	1,753,802,954	1,551,267,267
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	3.07	0.11
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ย		
ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	10.73	0.19
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	6.22	82.77
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	1,637,955,117	1,551,267,267

* จำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนคำนวณ โดยวิธีถ่วงถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภท ณ วันสิ้นปี/งวด โดยไม่รวมเงินฝากธนาคาร

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนครั้งแรกในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็นในโครงการแปซิฟิกห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าในโครงการดาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7 ต่อมากองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนเพิ่มเติมในกรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7

ในระหว่างปีปัจจุบัน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2561 ได้อนุมัติการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 4,300 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการขออนุมัติการลงทุนและการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯ ตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับ บริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานฉบับดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ค. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
------------	-----------------------------------

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต้องการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงในราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนของบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงิน การวิเคราะห์อายุหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้

5.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 10)
บริษัท เอไอเอ็ม ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7
บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท แปซิฟิค โฮ่งเย็น จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่
บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่
บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่

5.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

5.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัดๆไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ และไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้โดยตรง ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราการจัดเก็บค่าเช่า

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบดุล ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบดุล และการเปิดเผยลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ราคาทุน ⁽¹⁾	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน ⁽¹⁾	มูลค่ายุติธรรม
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	804,700	936,200	804,700	804,700
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	544,200	542,900	544,200	544,200
โครงการดาด้าเซฟ	192,100	198,100	192,100	192,100
โครงการทิพย์ 7	599,000	628,000	599,000	599,000
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	101,519	101,519	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,241,519	2,406,719	2,140,000	2,140,000

⁽¹⁾ ราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ยกเว้นโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เป็นราคาที่ลงทุนในวันที่ 21 ธันวาคม 2561

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	
มูลค่าตามบัญชีต้นปี/งวด	2,140,000	-
ซื้อเพิ่ม	101,519	2,140,000
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	165,200	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี/งวด	2,406,719	2,140,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมเงินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาในเดือนธันวาคมปี 2560 เป็นจำนวน 2,305 ล้านบาท (ราคาทุน 2,140 ล้านบาท) โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และในส่วนของเงินลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) จำนวน 102 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นงวดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนครั้งแรกในอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่าที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นงวดบัญชี

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อสมมติฐานเปลี่ยนสรุปได้ดังนี้

	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตรา ตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	95.00 - 100.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละ)	0.00 - 5.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	6.50	มูลค่ายุติธรรมลดลง

7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงินรวม 2,140 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

ก. โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น ตั้งอยู่ที่จังหวัดสมุทรสาคร

ข. โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ตั้งอยู่ที่จังหวัดฉะเชิงเทรา

ค. โครงการคาค้าเซฟ

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่ที่จังหวัดฉะเชิงเทรา

ง. โครงการทิพย์ 7

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ

ในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เป็นจำนวนเงิน 102 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง) โดยกองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 2,708 ตารางเมตร

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จำนวน 102 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 6.20 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยของงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินทั้งหมด

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จำนวน 2,140 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 138 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยของงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จำนวน 1,550 ล้านบาท และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวน 590 ล้านบาท

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการทิพย์ 7 ได้จดจำนองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

7.2 รายละเอียดการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ	ผู้เช่า	อายุสัญญาเช่า (ปี)	ปีที่ครบกำหนด
			สัญญาเช่า
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด	10	2570 ⁽¹⁾
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด	10	2570 ⁽¹⁾
โครงการคาค้าเซฟ	บริษัท คาค้าเซฟ จำกัด	10	2570
โครงการทิพย์ 7	ผู้เช่ารายย่อยจำนวน 5 ราย	3	2562 - 2564 ⁽²⁾
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด	9	2570 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี

⁽²⁾ กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งออกไปอีก 1 ครั้ง เป็นเวลา 3 ปี

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 392 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 23.93 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560: ไม่มี)

8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,852	0.375	135,628	0.375
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	19,852		135,628	

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

อายุหนี้ค้างชำระ	(หน่วย: พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	312	2,744
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	312	2,744

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	698,000	590,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	698,000	590,000

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 590 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 5 ปี

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 108 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 4 ปี

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินในเรื่อง Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio และ Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio เป็นต้น

11. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน 1,550 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 155 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

12. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	1,267	-
กำไรสะสมต้นปี/งวด	1,267	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	290,715	1,267
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(88,179)	-
กำไรสะสมปลายปี/งวด	203,803	1,267

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
14 พฤษภาคม 2561	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 มีนาคม 2561	0.1926	29,853
7 สิงหาคม 2561	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561	0.1861	28,845
5 พฤศจิกายน 2561	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561	0.1902	29,481
			<u>88,179</u>

14. ค่าใช้จ่าย

14.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

14.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

14.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

14.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

14.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์ฯมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่าง ๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัยและภาษีโรงเรือน เป็นต้น

15. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการดาต้าเซฟ และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯจนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

16. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส หากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการทิพย์ 7 เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ (สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2563) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี/งวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	131,120	2,808	อัตราตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	61	72	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	10,810	294	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.1
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	5,340	145	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.2
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน ของกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์	926	15	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	1,358	21	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ			
ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง	2,220	36	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินฝากธนาคาร		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	19,852	135,628
ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	312	2,744
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1	8
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,908	60,687
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3,856	484
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	45,275	39,916

18. ภาระผูกพัน

- 18.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14
- 18.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตที่ต้องชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 0.2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2560: 0.2 ล้านบาท)
- 18.3 กองทรัสต์ฯ จะต้องส่งมอบดอกผลสุทธิจากเงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามหมายเหตุ 17 ให้แก่ผู้เช่าและผู้สัญญาในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ฯ ได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดที่ต้องชำระในอนาคตจำนวนประมาณ 0.6 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2560: ไม่มี)
- 18.4 ภายใต้อสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายสำหรับอาคารห้องเย็นโครงการ แปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดีแปซิฟิค และโครงการเจดับเบิลยูดีแปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ภาระผูกพันดังกล่าวทำให้กองทรัสต์ฯ ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป

ภาระผูกพันดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

- (1) หากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมีจำนวนมากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือจากปีก่อน ผู้เช่าตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบจำนวนที่มากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือดังกล่าว
- (2) หากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมีจำนวนน้อยกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษา กองทรัสต์ฯ จะยกยอดคงเหลือนั้นไปเป็นสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับปีต่อไป
- (3) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่อสัญญาออกไปหรือในกรณีมีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า กองทรัสต์ฯ ตกลงจะคืนยอดคงเหลือของสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมด (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้)
- (4) ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ฯ ในจำนวนเท่ากับสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไปจนครบระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 117 ล้านบาท ซึ่งมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560: จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 2 ล้านบาท)

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากและเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดและมีระยะเวลาครบกำหนดระยะสั้น ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	69	-	12	81	1.60 - 1.86
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	20	-	20	0.375
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	698	-	698	MLR - อัตราคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	136	-	136	0.375
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	590	-	590	MLR - อัตราคงที่

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯควบคุมความเสี่ยงนี้ในส่วนของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บค่าเงินเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้าและกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมความเสี่ยงที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงนี้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯยังได้รับประกันการจ่ายชำระค่าเช่าและมีมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15 และ 16 จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากความเสี่ยงด้านเครดิต คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงินมูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

21. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์ฯมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,407	2,407
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	81	-	81

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,140	2,140

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่กำหนดจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงในราคาที่กำหนดจากอัตราผลตอบแทนของบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ในอัตรา 0.1985 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 22 มีนาคม 2562

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562



ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติม ได้ที่ www.sec.or.th หรือ
www.aimirt.com