



# หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เอไอเอ็ม อินดิสเทรียล โกรท (AIMIRT)

สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปีทอง อินดิสเทรียล พาร์ค ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพเข้าร่วมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดิสเทรียล โกรท



ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์  
และผู้จัดการกองทรัสต์



บจ. ไทยพาณิชย์

ทรัสต์



ธนาคารกรุงไทย  
KRUNGTHAI BANK

ที่ปรึกษาทางการเงิน





แบบแสดงรายการข้อมูล/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์  
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด  
AIM REIT Management Company Limited

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

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

กองทรัสต์ไม่มีกำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค เข้าร่วมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค และ มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ตามที่ประกาศกำหนดเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566

โดยมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ไม่เกิน 196,019,681 หน่วย และเงินสดจำนวน 168,382,500 บาท (ไม่รวมเงินสดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวม PPF สำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม) ซึ่งเป็นเงินสดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงิน เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค

ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค พร้อมเงินสดข้างต้นจะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของกองทุนรวมดังกล่าว ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ตามที่ระบุในหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2566 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค และหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรทเมื่อวันที่ เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์: บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน: บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด และ บริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล / ร่างหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์: วันที่ 12 ตุลาคม 2566

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ: วันที่ 22

เมษายน 2567

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องพิจารณาเงื่อนไขในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ

**คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน**

## สารบัญ

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2	ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	
	ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	
	1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ส่วนที่ 2.1.1 หน้า 1
	2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.1.2 หน้า 1
	3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.1.3 หน้า 1
	4. ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ต่อกองทุนรวม PPF และผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของกองทุนรวม PPF ที่จะเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ AIMIRT	ส่วนที่ 2.1.4 หน้า 1
	5. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน	ส่วนที่ 2.1.5 หน้า 1
	6. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2.1.6 หน้า 1
	7. ข้อพิพาททางกฎหมาย	ส่วนที่ 2.1.7 หน้า 1
	8. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2.1.8 หน้า 1
	ส่วนที่ 2.2 การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์	
	9. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์	ส่วนที่ 2.2.9 หน้า 1
	10. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.2.10 หน้า 1
	11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.2.11 หน้า 1
	12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 2.2.12 หน้า 1
	13. กระบวนการแปลงสภาพ และการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.2.13 หน้า 1
	ส่วนที่ 2.3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
	14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 2.3.14 หน้า 1
	15. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน	ส่วนที่ 2.3.15 หน้า 1
ส่วนที่ 3	ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 1
	1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
	2. ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
	3. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร	
	4. ข้อจำกัดในการเสนอขาย	
	5. ประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์	
ส่วนที่ 4	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
เอกสารแนบ 1	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม	
เอกสารแนบ 2	งบการเงินของกองทรัสต์ 3 ปีบัญชีล่าสุด	
เอกสารแนบ 3	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับ Swap Ratio	
เอกสารแนบ 4	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ Swap Ratio	
เอกสารแนบ 5	ข้อมูลของสิทธิ และภาระต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะโอนให้กองทรัสต์	
เอกสารแนบ 6	รายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	

### คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักซ้อมความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กองทรัสต์ <u>หรือ</u> กองทรัสต์ AIMIRT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
กองทรัสต์ AIMCG	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
กองทุนรวม <u>หรือ</u> กองทุนรวม PPF	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ</li> <li>(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้น หรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด</li> <li>(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ</li> </ol>

กลุ่ม SCGJWD	หมายถึง	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด และ บริษัท แปซิฟิค โฮ่งเย็น จำกัด
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือกองทุนรวม เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF	หมายถึง	การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	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 ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	หมายถึง	โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 101/57 หมู่ 20 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกองหลวง จังหวัดปทุมธานี
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค	หมายถึง	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99/3 หมู่ 11 ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา

โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	หมายถึง	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99/3 หมู่ 11 ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
โครงการดาด้าเซฟ	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 หรือโครงการ TIP 7	หมายถึง	โครงการทิพย์ 7 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 789/9 789/11 789/12 789/13 และ 789/14 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการทิพย์ 8 หรือโครงการ TIP 8	หมายถึง	โครงการทิพย์ 8 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 333/96 333/97 333/98 และ 333/99 หมู่ที่ 6 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการไทยแพฟฟิต้า	หมายถึง	โครงการไทยแพฟฟิต้า ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 13 ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมือง จังหวัดระยอง
โครงการแปซิฟิค ห่องเย็น	หมายถึง	โครงการแปซิฟิค ห่องเย็น ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 47/19 และ 47/29 ตำบลนาดี อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร
โครงการพีรียัส วู้ด อินดัสทรี	หมายถึง	โครงการพีรียัส วู้ด อินดัสทรี ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 65 65/1 และ 199 หมู่ที่ 9 ตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	หมายถึง	โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 789/131 หมู่ที่ 1 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	หมายถึง	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 222 หมู่ที่ 5 ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์	หมายถึง	โครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 102/1 102/3 102/4 และ 102/5 หมู่ที่ 2 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

<p>โครงการ SCC <u>หรือ</u> โครงการ สยามเคมี</p>	<p>หมายถึง</p>	<p>โครงการ SCC ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบาง ปลากด) อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ</p>
<p>ตลาดหลักทรัพย์</p>	<p>หมายถึง</p>	<p>ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p>
<p>ถังเก็บสารเคมีเหลว</p>	<p>หมายถึง</p>	<p>ถังเก็บสารเคมีให้เข้าที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเก็บสารเคมีเหลว น้ำมัน เชื้อเพลิง รวมทั้งสารที่เป็นของเหลว (Liquid Substance) อื่นใด</p>
<p>ทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF <u>หรือ</u> ทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุน รวม PPF <u>หรือ</u> ทรัพย์สินหลักที่จะ โอนจากกองทุนรวม PPF มายัง กองทรัสต์ AIMIRT</p>	<p>หมายถึง</p>	<p>โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม PPF จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 90 ยูนิต และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ ให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง</p> <p>ทั้งนี้ ตามรายการทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ตามที่ปรากฏใน ส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.1</p>
<p>ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม <u>หรือ</u> ทรัพย์สินปัจจุบัน ของ กองทรัสต์ AIMIRT <u>หรือ</u> ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของ กองทรัสต์ <u>หรือ</u> ทรัพย์สินหลัก ปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT</p>	<p>หมายถึง</p>	<p>โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม ซึ่งได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น</li> <li>(2) โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค</li> <li>(3) โครงการดาด้าเซฟ</li> <li>(4) โครงการ TIP 7</li> <li>(5) โครงการ SCC</li> <li>(6) โครงการ TIP 8</li> <li>(7) โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี</li> <li>(8) โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)</li> <li>(9) โครงการชีวาทัย อมตะซิตี</li> <li>(10) โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร</li> <li>(11) โครงการ TIP 5 และโครงการ TIP 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</li> <li>(12) โครงการไทยแทฟฟิต้า</li> <li>(13) โครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์</li> <li>(14) โครงการลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้</li> <li>(15) โครงการพีริเซียส วู้ด อินดัสทรี</li> </ol> <p>ทั้งนี้ ตามรายการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม ตามที่ ปรากฏในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.1</p>

ทรัสต์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF หรือ ทรัสต์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF	หมายถึง	ทรัสต์สินของกองทุนรวม PPF และทรัสต์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม
ทรัสต์สินและภาระของกองทุนรวม PPF	หมายถึง	ทรัสต์สิน หนี้สินและความรับผิดของกองทุนรวม PPF โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้  (1) ทรัสต์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้  (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม PPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น  (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF
ทรัสต์สินหลัก	หมายถึง	ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัสต์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด และบริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	หมายถึง	บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัทฯ หรือ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
บริษัทเจ้าของทรัสต์สิน	หมายถึง	บริษัทเจ้าของทรัสต์สินซึ่งขายหรือให้เช่าทรัสต์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT แก่กองทรัสต์ ได้แก่ PCS JPAC BJL TIP SCC BIP CHEWA Thai Taffeta 2 Tiger Prop LF และ/หรือ PCW



บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 34/2559	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2559
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

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาด ทุนที่ ทจ. 39/2559	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขอ อนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (และที่ได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติม)
ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค	หมายถึง	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัท หลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ได้
ผู้เช่าพื้นที่	หมายถึง	ผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ เพื่อใช้ประโยชน์จากพื้นที่ที่เช่า โดยชำระ ค่าตอบแทนแก่กองทรัสต์เป็นค่าเช่าและค่าบริการ (หากมี)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกิน กว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล นั้น
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้างจากผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบ บัญชี และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์
พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ หรือ 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
รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555
รายงานและข้อมูลทางการเงินตาม สถานการณ์สมมติ	หมายถึง	รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตรวจสอบโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2566
ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ หรือ LF	หมายถึง	บริษัท ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด
วันทำการ	หมายถึง	วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดทำการ (ซึ่งไม่ใช่วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือ วันที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศให้เป็นวันหยุด)
วันโอนทรัพย์สินและภาระ	หมายถึง	วันที่กองทรัสต์ AIMIRT และกองทุนรวม PPF ร่วมกันกำหนดเพื่อให้ มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่ กองทรัสต์ AIMIRT
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ระหว่างผู้ ก่อตั้งทรัสต์ กับทรัสต์ ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 และที่ได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติม
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ระหว่างทรัสต์และผู้จัดการ กองทรัสต์ ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560
สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความ ระมัดระวังตามสมควรตั้งเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะ เช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่

ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อการใช้ตามสัญญา หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาอันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)	หมายถึง	อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทุน AIMIRT (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทุน AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF
2 Tiger Prop	หมายถึง	บริษัท ทู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด
BIP	หมายถึง	บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด
BJL	หมายถึง	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
CHEWA	หมายถึง	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
Datasafe หรือ DTS	หมายถึง	บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
JPAC	หมายถึง	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด
Knight Frank	หมายถึง	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
PCS	หมายถึง	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด
PCW	หมายถึง	บริษัท พีซีเอส วัต อินดัสทรี จำกัด
SCC	หมายถึง	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)
SCGJWD	หมายถึง	บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (เดิม คือ บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน))

---

SFC	หมายถึง	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)
Thai Taffeta	หมายถึง	บริษัท ไทยแทฟเฟต้า จำกัด
TIP	หมายถึง	บริษัท ทีพีโฮลดิ้ง จำกัด

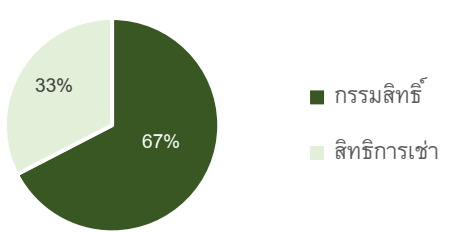
## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AIMIRT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด บริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT
กับหน่วยทรัสต์ (Swap ratio)	พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาท
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 196,019,681 หน่วย
เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค (PPF)	
Par ต่อหน่วย	10.00 บาท
ช่วงเวลาเสนอขาย	6 มิถุนายน 2567
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2560
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	
ของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า :	(ก่อนระดมทุน) 26.81 ปี <sup>1</sup> (หลังระดมทุน) 26.81 ปี <sup>1</sup>
หมายเหตุ: /1	คำนวณจากมูลค่ายุติธรรมเฉพาะส่วนของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า โดยนับจากวันที่ 1 มกราคม 2567

สัดส่วนการลงทุน <sup>2</sup> (ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากแปลง สภาพกองทุนรวม PPF) 100% ลงทุนทางตรง	มูลค่าระดมทุน
 <p>■ กรรมสิทธิ์ ■ สิทธิการเช่า</p>	การออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
	เงินกู้ยืม <sup>3</sup>
	สัดส่วนการกู้ยืมภายหลังจากแปลงสภาพ (% ของสินทรัพย์รวม)
	ไม่เกิน 196,019,681 หน่วย
	ไม่เกิน 550 ล้านบาท
	ไม่เกินร้อยละ 29.25

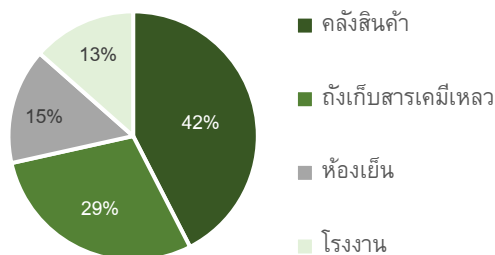
หมายเหตุ: /2 คำนวณจากมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ AIMIRT และกองทุนรวม PPF ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

/3 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF ที่จะรับโอนมาในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเพื่อใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT บางส่วน เพื่อการปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT บางส่วนดังกล่าว

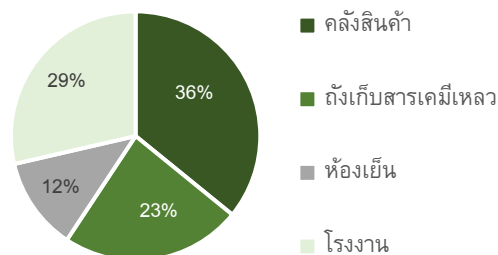
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สินทรัพย์รวม	11,068 ล้านบาท
หนี้สินรวม	3,725 ล้านบาท
ส่วนทุน	7,343 ล้านบาท
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,643 ล้านบาท
กำไรสะสม	700 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม (% ของสินทรัพย์รวม)	31.3%

**ประเภทของทรัพย์สิน<sup>4</sup>**  
(ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม)

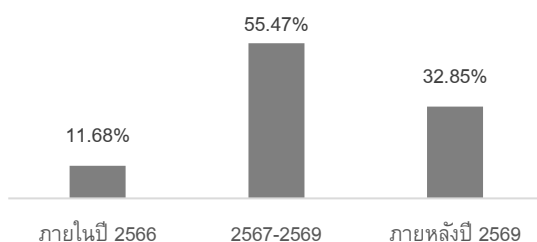


**ประเภทของทรัพย์สิน<sup>4</sup>**  
(ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF)



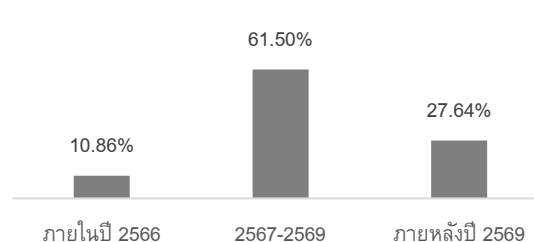
**อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก<sup>4</sup>**  
(ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม)

**WALE = 6.6 ปี**



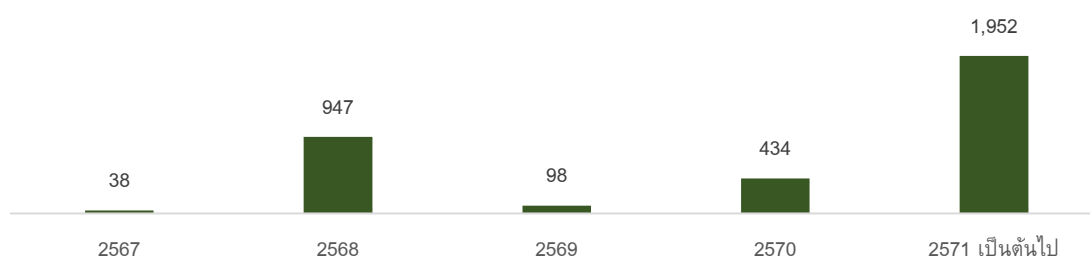
**อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก<sup>4</sup>**  
(ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF)

**WALE = 5.6 ปี**



หมายเหตุ: /4 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายละเอียดการครบกำหนดชำระเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งนี้

ทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT	มูลค่าตลาดที่ได้รับจากการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) <sup>15</sup>	บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
กรรมสิทธิ์ของโครงการปิ่นทอง 1	1,490	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
กรรมสิทธิ์ของโครงการปิ่นทอง 2	743	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
กรรมสิทธิ์ของโครงการปิ่นทอง 3	142	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

หมายเหตุ: <sup>15</sup> มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงงบการเงินของกองทุนรวม PPF ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน ในวันที่ 1 มกราคม 2567 เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาในการแปลงสภาพ

ทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) <sup>16</sup> (ล้านบาท)	บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
กรรมสิทธิ์ของโครงการปิ่นทอง 1	1,434	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
	1,501	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
กรรมสิทธิ์ของโครงการปิ่นทอง 2	767	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



	748	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
กรรมสิทธิ์ของโครงการปิ่นทอง 3	142	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
	137	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

หมายเหตุ: / 6 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)) และของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2566 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach))

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการปิ่นทอง 1 ปิ่นทอง 2 และปิ่นทอง 3

	
ผู้ประเมิน: บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	ผู้ประเมิน: บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 18 มีนาคม 2567

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหุ้นรายใหญ่ (ประมาณร้อยละ)
1	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,978,306	7.22
2	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,631,600	6.82
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต (มหาชน)	39,607,084	6.65
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,862,259	6.36
5	บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	20,511,150	3.44

#### นโยบายการจ่ายปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส

	2561	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่ จัดตั้ง กองทรัสต์
เงินปันผล (บาทต่อ หน่วยทรัสต์) ไม่รวมการ ประกันรายได้	0.7674	0.7664	0.8472	0.8822	0.8900	0.8840	5.0372

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ อ้างอิงบกำไรขาดทุนจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567<sup>18</sup>

(หน่วย: บาทต่อหน่วยทรัสต์)	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการ แปลงสภาพกองทุนรวม PPF
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์	0.8909	0.9003 <sup>9</sup>
ประมาณการอัตราดอกเบี้ยตอบแทน <sup>10</sup> (%)	8.70%	8.80%

หมายเหตุ: /8 อ้างอิงรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 ตรวจสอบโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2566

/9 กรณีภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ได้พิจารณา รวมถึงสมมติฐานการปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยกองทรัสต์ AIMIRT มีแผนจะปรับโครงสร้างเงินทุนโดยนำเงินกู้ยืมเพิ่มเติมบางส่วนมาชำระเงินต้นของเงินกู้ยืมเดิมของกองทรัสต์ AIMIRT ที่มีกำหนดชำระระหว่างปี 2567 – 2569 ล่วงหน้า ส่งผลให้กองทรัสต์ AIMIRT จะไม่มีภาระในการชำระเงินต้นเงินกู้ยืมในระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 และภายหลังการแปลงสภาพและดำเนินการปรับโครงสร้างเงินทุนดังกล่าว กองทรัสต์ AIMIRT จะมีสัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์สูงขึ้นพร้อมกับสัดส่วนการกู้ยืมเงินที่ลดลง จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ทั้งหมดและกองทุนรวม PPF ไม่มีภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ข้อมูลตามงบการเงินของกองทุนรวม PPF สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566)

/10 คำนวณบนราคาตลาดถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 30 วันตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม 2566 ถึง 14 พฤศจิกายน 2566 ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ราคา 10.22 บาทต่อหน่วย

#### ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return (IRR)) ของผู้ลงทุนกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ อยู่ที่ประมาณ 9.54%<sup>11</sup> ซึ่งคำนวณบนราคาตลาดถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 30 วันตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม 2566 ถึง 14 พฤศจิกายน 2566 ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน

ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันจึงอาจทำให้เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่า ผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนภายในตามประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในดังกล่าว

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR		Expected IRR	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนมายังกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ อ้างอิงจากรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระฉบับลงวันที่	26 มิถุนายน 2566 และ 20 กรกฎาคม 2566	ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาว (Expected IRR) ภายหลังการแปลงสภาพ	9.54% <sup>/11</sup>
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา <sup>/12</sup>	ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)		
สัดส่วนการกู้ยืมต่อมูลค่าเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF <sup>/13</sup>	ประมาณ 6.5% ของทรัพย์สินรวม		
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกิน MLR – 1.5%		

หมายเหตุ: /11 อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตรวจสอบโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2566 และอ้างอิงสมมติฐานตามรายงานสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดสำหรับทรัพย์สินหลักในปัจจุบัน และสมมติฐานตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัทกรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2566 และวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ตามลำดับ สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ที่จะถูกโอนมายังกองทรัสต์ (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567) และคำนวณบนราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 30 วันตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม 2566 ถึง 14 พฤศจิกายน 2566 ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ราคา 10.22 บาทต่อหน่วย

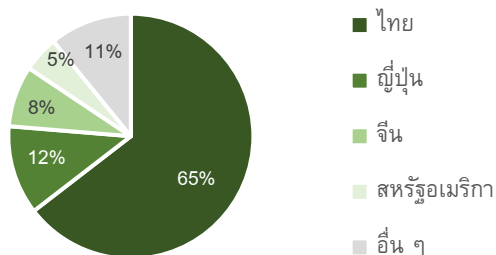
/12 เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

/13 กองทรัสต์จะทำการกู้ยืมเงินสำหรับการแปลงสภาพไม่เกิน 550 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินสดที่จะส่งมอบให้กับกองทุนรวม PPF จำนวน 168 ล้านบาทและส่วนที่เหลือสำหรับการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพและชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ล่วงหน้าบางส่วน โดยเมื่อคำนวณมูลค่าเงินกู้ยืมสำหรับเงินสดที่จะส่งมอบให้กับกองทุนรวม PPF จำนวน 168 ล้านบาทข้างต้น จะคิดเป็นประมาณ 6.5% ของมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเท่ากับประมาณ 2,596 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์มูลค่าประมาณ 2,428 ล้านบาทและเงินสดประมาณ 168 ล้านบาท อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT และ กองทุนรวม PPF ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

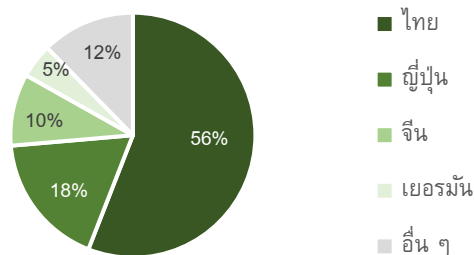
ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว เป็นเพียงการแสดงประมาณการตามสมมติฐานหลายประการ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลง และไม่อาจรับรองผลได้ อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับตลอดอายุการลงทุน

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม<sup>14</sup>

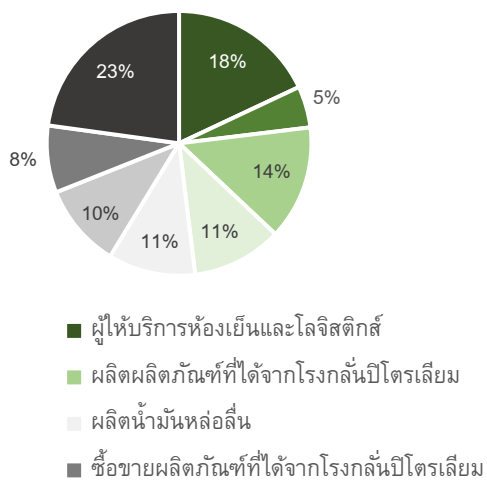
**สัญชาติของผู้เช่า**  
(ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม)



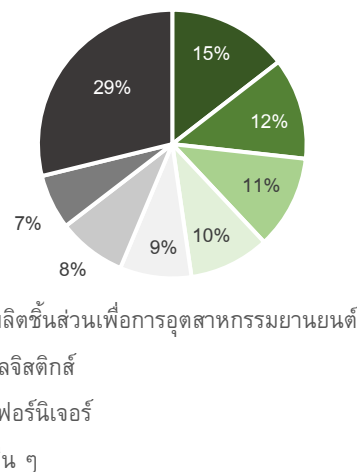
**สัญชาติของผู้เช่า**  
(ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF)



**ประเภทธุรกิจของผู้เช่า**  
(ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม)

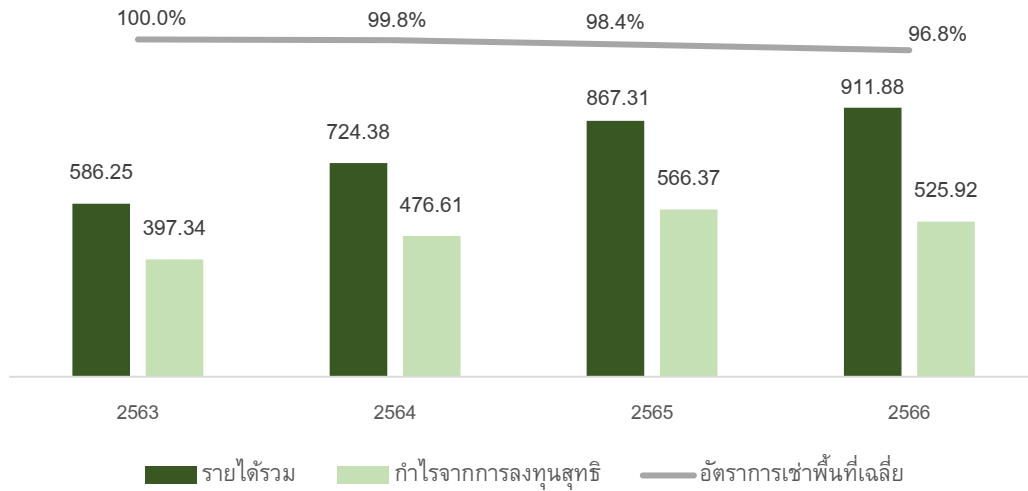


**ประเภทธุรกิจของผู้เช่า**  
(ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF)

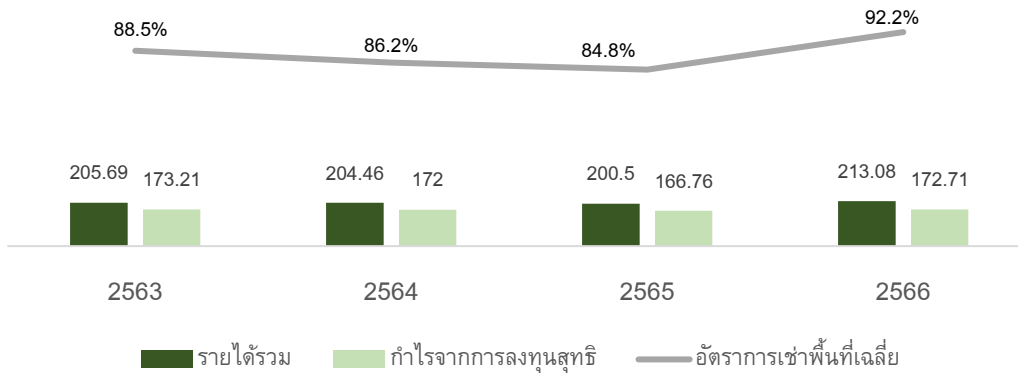


**หมายเหตุ:** /14 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม



ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT



**ข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ที่สำคัญ**

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	712.09	865.27	902.86
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	1.08	2.03	5.16
รายได้อื่น (ล้านบาท)	11.21	-	3.87
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	476.61	566.37	525.92
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	487.78	688.43	501.90
กำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท) <sup>/16</sup>	0.8191	1.1561	0.8429
เงินปันผลต่อหน่วย (DPU) (บาท) <sup>/17</sup>	0.8822	0.8900	0.8840
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.26	0.31	0.31
ต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	12.68	12.79	17.57
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(1,614.69)	(221.87)	593.95
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	1,913.21	257.51	(698.51)
กระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	298.52	35.63	(104.56)
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	7,212.23	7,371.88	7,342.61
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)	7,979.44	7,205.32	6,193.00
ราคาปิด ณ สิ้นงวด (บาท)	13.40	12.10	10.40

หมายเหตุ: <sup>/16</sup> คำนวณจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานหารต่อจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันสิ้นงวด

<sup>/17</sup> คำนวณตามรอบผลประกอบการ

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

ในงวดปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 911.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.14 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2566 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 902.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.01 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 5.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.57 ของรายได้รวม และรายได้อื่นจำนวน 3.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.42 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2566 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้เต็มปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่ไตรมาส 2 และไตรมาส 4 ปี 2565 ได้แก่ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 และโครงการพีริเซียส วูด อินดัสทรี ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดดังกล่าวมีอัตราเช่าที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ทั้งปี 2566 ให้แก่กองทรัสต์จำนวน 25.93 ล้านบาท และ 52.92 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.84 และ 5.80 ของรายได้รวม ตามลำดับ

สำหรับกำไรจากการลงทุนสุทธิในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 525.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.67 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 40.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.14 จากปีก่อนหน้า โดยกำไรที่ลดลงหลัก ๆ เกิดจากการต้นทุนทางการเงินที่ปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24.01 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2566 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 501.90 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 186.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.09 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายการขาดทุนจากการ

เปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2566 จำนวน 593.95 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากกองทรัสต์มีกำไรสำหรับปีจากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน 686.17 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 698.51 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 7,342.61 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 6,642.89 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 699.72 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 12.3305 บาท ลดลงจาก 12.3797 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากกำไรสะสมที่ลดลง ซึ่งเป็นผลจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ทั้งนี้รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

สรุปค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ AIMIRT

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	% ของกำไรสุทธิในช่วงเวลาประมาณการปี 2567 <sup>/18</sup>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.75 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	8.75%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	ประมาณร้อยละ 0.22 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	3.06%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 0.038 ต่อปีของ NAV	0.39%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ <sup>/19</sup>	ร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับค่าธรรมเนียมพิเศษ	(1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee) ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงาน	10.35%

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมใน แต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	% ของกำไรสุทธิในช่วงเวลาประมาณการปี 2567 <sup>18</sup>
		ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามที่ปรากฏใน ส่วนที่ 2.2.11 ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษาอื่น ๆ	ร้อยละ 1.00 ของ NAV สำหรับค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน และร้อยละ 1.00 ของ NAV สำหรับ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	6.19%
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.98%
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ		ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2.2.11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	2.29%
<p>หมายเหตุ: <sup>18</sup> อ้างอิงรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตรวจสอบโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2566 กรณีภายหลังการแปลงสภาพ</p> <p><sup>19</sup> ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเพื่อให้สอดคล้องกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF กองทรัสต์จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee) อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) อัตราค่านายหน้ากรณีมีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และ อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักเฉพาะสำหรับทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT นั้น เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้เดิมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF โดยการแก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1.4 ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ต่อกองทุนรวม PPF และผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่จะเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ AIMIRT และเอกสารแนบ 1 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม</p>			



## สรุปปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - 1.1 สมมติฐานในรายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
  - 1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
  - 1.3 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF
  - 1.4 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
  - 1.5 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
  - 1.6 รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
  - 1.7 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์
  - 1.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
  - 1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
  - 1.10 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนด หรือบริษัทผู้พัฒนาโครงการ สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
  - 2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
  - 2.2 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวในโครงการ SCC ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่
  - 2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ SCC
  - 2.4 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของกลุ่มผู้เช่าหลัก และความเสี่ยงในการสูญเสียกลุ่มผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

- 2.5 ความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าหลักในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ใช้สิทธิในการเลิกเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง และความเสี่ยงในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงของกองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจาก เหตุที่สัญญาเช่าและบริการระหว่าง SCGJWD กับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
- 2.6 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์
- 2.7 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา
- 2.8 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่บางรายสำหรับทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF มี ระยะเวลาเช่าเกินกว่า ปี และยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า 3
- 2.9 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF มีสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการบางส่วนที่ใกล้จะครบกำหนดอายุ
- 2.10 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา เพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) ที่ดำเนินการในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้
- 2.11 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตสำหรับผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมี เหลว และใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก
- 2.12 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น
- 2.13 ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการ ซ่อมแซม หรือ การปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
- 2.14 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF อาจ มีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
  - 3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
  - 3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาด ทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
  - 3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง
  - 3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
  - 3.6 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
  - 3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
  - 3.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินสดชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ อาจสูญเสีย

- 3.9 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาอาจพิจารณาเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายอันมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT
  - 3.10 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
  - 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
    - 4.1 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคา ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
    - 4.2 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
    - 4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
    - 4.4 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน
    - 4.5 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
    - 4.6 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
    - 4.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
    - 4.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
    - 4.9 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
    - 4.10 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2.1.6 ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อมูลเบื้องต้น

<b>ผู้จัดการกองทรัสต์</b>	<b>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</b>
ที่อยู่	เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคารบีชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-254-0441-2
URL	<a href="https://www.aimirt.com">https://www.aimirt.com</a>
<b>ทรัสต์</b>	<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด</b>
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขต จตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	<a href="https://www.scbam.com">https://www.scbam.com</a>

ส่วนที่ 2  
ส่วนที่ 2.1  
ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยู อาคารบีชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105559110379
โทรศัพท์	02-254-0441-2
Website	<a href="https://www.aimirt.com">https://www.aimirt.com</a>
Email	<a href="mailto:ir@aimreit.com">ir@aimreit.com</a>

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ AIMIRT ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนไม่เกิน 196,019,681 หน่วยพร้อมเงินสดจำนวน 168,382,500 บาท (ไม่รวมเงินสดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวม PPF สำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม) โดยเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ซึ่งอนุมัติให้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว พร้อมเงินสด ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT โดยในขั้นตอนการเลิกกองทุนรวม PPF และชำระบัญชีหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดที่กองทุนรวม PPF ได้รับนั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถืออยู่ ด้วยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ซึ่งปัจจุบันกองทุนรวม PPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 224,510,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม PPF จะมีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 196,019,681 หน่วย และเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 168,382,500 บาท (ไม่รวมเงินสดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวม PPF สำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม) เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนทั้งสิ้น 595,480,769 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 791,500,450 หน่วย

ทั้งนี้ เงินสดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะส่งมอบให้แก่กองทุนรวม PPF ดังกล่าวข้างต้น จะมีแหล่งที่มาจากเงินกู้ยืมระยะยาว โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะดำเนินการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 550 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF ที่จะรับโอนมาในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเพื่อใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT บางส่วน เพื่อการปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT บางส่วนดังกล่าว

## 2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

### 2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

#### 2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ AIMIRT จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ทั้งนี้ ภายหลังจากการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT แล้ว และเมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

#### 2.1.2 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ AIMIRT จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า อาทิ คลังเก็บเอกสาร ห้องเย็น ถึงเก็บสารเคมีเหลว เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ AIMIRT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง กองทรัสต์ AIMIRT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ AIMIRT และเป็น การกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป โดยนโยบายการลงทุนในอนาคตของกองทรัสต์ AIMIRT จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2.2.10 ข้อ 10.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม)

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

วันที่	เหตุการณ์ที่สำคัญ
22 ธันวาคม พ.ศ. 2560	กองทรัสต์ AIMIRT ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยกองทรัสต์ AIMIRT ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับกลุ่ม JWD และ TIP เพื่อให้ได้มาซึ่ง กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้าของโครงการ JWD และ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 7
9 มกราคม พ.ศ. 2561	หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 1,550 ล้านบาท
21 ธันวาคม พ.ศ. 2561	กองทรัสต์ AIMIRT ลงนามในสัญญาซื้อขายสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารห้องเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) กับ JWD และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มูลค่าการลงทุนประมาณ 108 ล้านบาท
10 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 เพื่อระดมเงินมาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม ได้แก่ สิทธิการเช่าระยะยาวในโครงการสยามเคมี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และกรรมสิทธิ์ในโครงการทิพย์ 8
9 สิงหาคม พ.ศ. 2562	กองทรัสต์ AIMIRT ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ SCC TIP และ BIP เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า ถังเก็บสารเคมี และอาคารสำนักงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวในโครงการสยามเคมีและโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 8 มูลค่าการลงทุนประมาณ 4,069 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ AIMIRT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
14 สิงหาคม พ.ศ. 2562	หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ AIMIRT เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้ทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ AIMIRT เพิ่มขึ้นเป็น 4,263 ล้านบาท
20 สิงหาคม พ.ศ. 2563	กองทรัสต์ AIMIRT ลงนามในสัญญาซื้อขายสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานในโครงการชีวาหัย อมตะซิตี้ กับ CHEWA และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง มูลค่าการลงทุนประมาณ 460 ล้านบาท

วันที่	เหตุการณ์ที่สำคัญ
22 เมษายน พ.ศ. 2564	กองทรัสต์ AIMIRT ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ BJL เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร มูลค่าการลงทุนประมาณ 123.50 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ AIMIRT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
7 มิถุนายน พ.ศ. 2564	กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เพื่อระดมเงินมาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม ได้แก่ ได้แก่ โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และโครงการไทยเทพฟิต้า
29 กรกฎาคม พ.ศ. 2564	กองทรัสต์ AIMIRT ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ TIP และ ไทยเทพฟิต้า เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) และสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า และอาคารสำนักงานในโครงการไทยเทพฟิต้า มูลค่าลงทุนประมาณ 1,490 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ AIMIRT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และแต่งตั้งให้ งานสมบุรณ์ และ ไทยเทพฟิต้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการดังกล่าว (ตามลำดับ)
9 กันยายน พ.ศ. 2564	กองทรัสต์ AIMIRT ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ 2 Tiger Prop เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ในมูลค่าการลงทุนประมาณ 790 ล้านบาท และแต่งตั้งให้มณฑาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์
5 พฤษภาคม พ.ศ. 2565	กองทรัสต์ AIMIRT ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ LF เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานและสำนักงานในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ในมูลค่าการลงทุนประมาณ 335 ล้านบาท และแต่งตั้งให้บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้
29 ธันวาคม พ.ศ. 2565	กองทรัสต์ AIMIRT ได้ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ PCW เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้า โครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี ในมูลค่าการลงทุนประมาณ 575 ล้านบาท และแต่งตั้งให้บริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี
27 กันยายน พ.ศ. 2566	กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ในการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยมีกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม PPF เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด



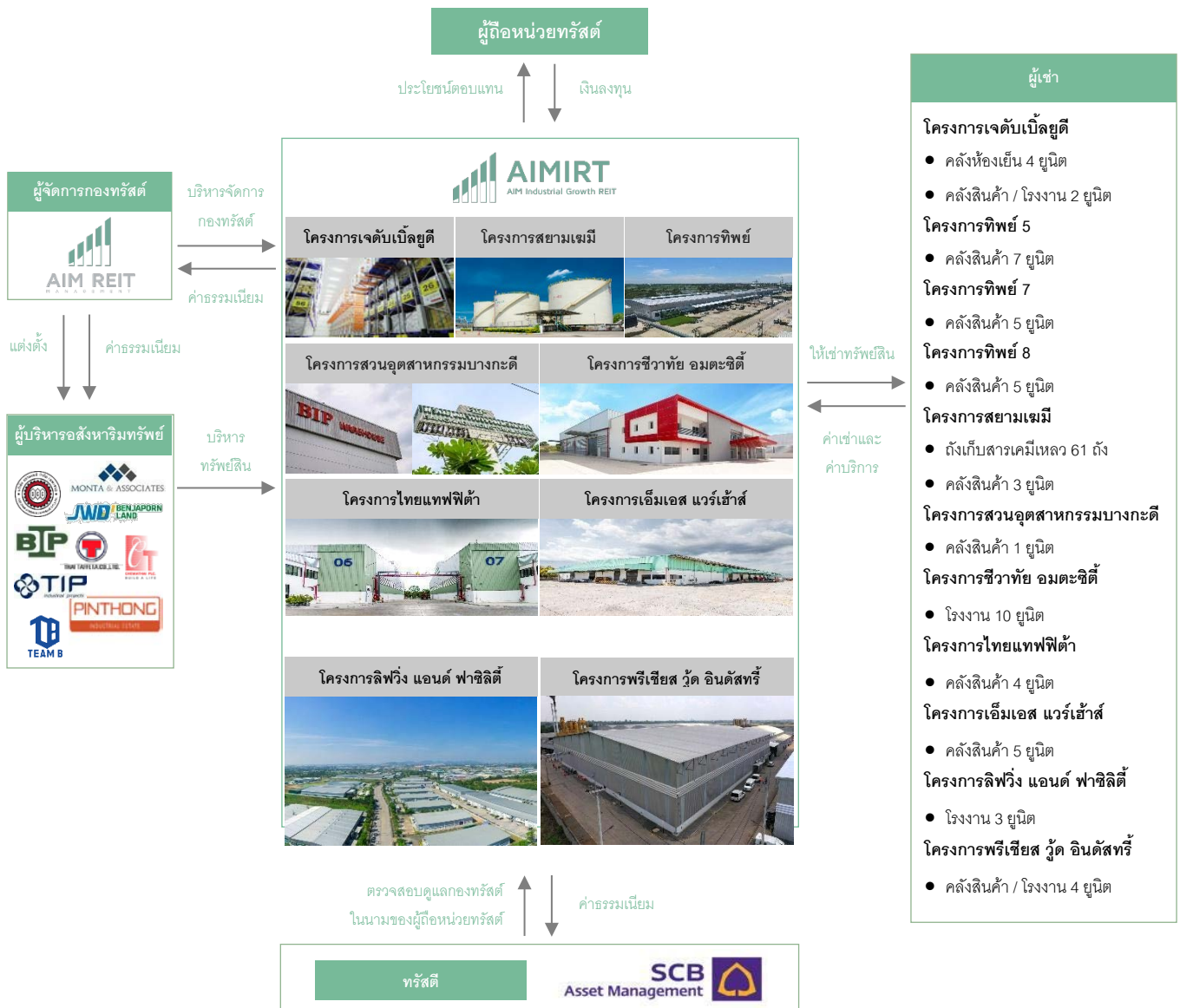
## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ AIMIRT

### 2.3.1 โครงสร้างการบริหารจัดการของกองทุนรวม PPF ก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF



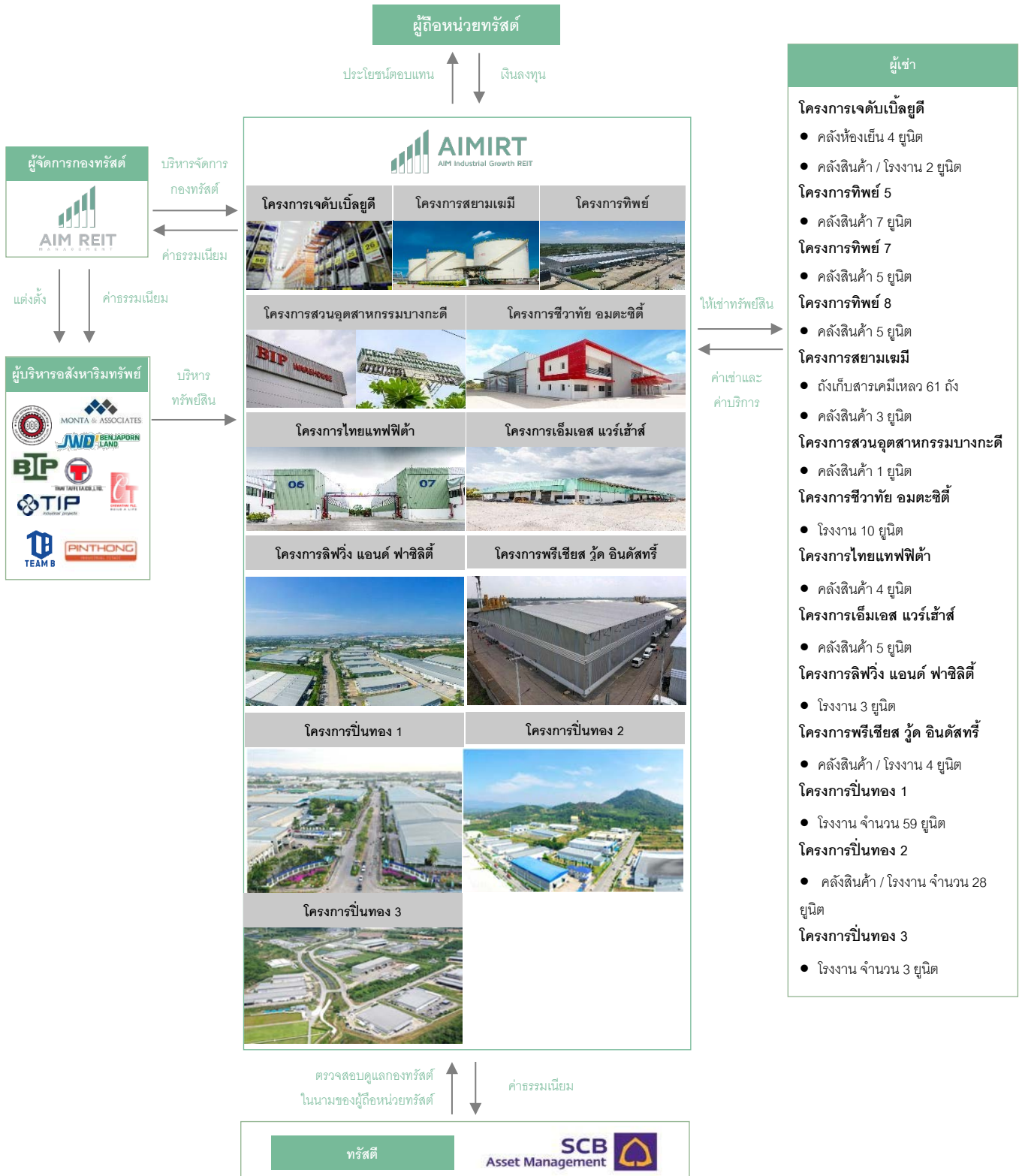
ปัจจุบัน กองทุนรวม PPF บริหารจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ และมีธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ กองทุนรวม PPF จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวม PPF เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า โดยบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF

### 2.3.2 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์ AIMIRT ก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF



ปัจจุบัน กองทรัสต์ AIMIRT โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ และบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิมกับผู้เช่าเพื่อนำไปประกอบธุรกิจเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าเองโดยที่กองทรัสต์ AIMIRT จะได้รับรายได้และกระแสเงินสดในรูปแบบรายได้ค่าเช่ารายเดือน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ AIMIRT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป รายละเอียดเพิ่มเติม ปรากฏตาม ส่วนที่ 2.2.10 ข้อ 10.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 2.3.3 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF



### 3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

#### 3.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF

##### 3.1.1 ข้อมูลโดยสรุปของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT

##### 3.1.1.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF

โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ปิ่นทอง 2 และปิ่นทอง 3 ตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองขามและตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF มีรายละเอียดตามที่ระบุในตารางข้างทำยนี้

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า า	โฉนด เลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคาร ประมาณ <sup>1</sup> ( ตารางเมตร)	อายุอาคาร (ปี)	รายละเอียด อาคารที่กองทุน รวมเข้าลงทุน <sup>2</sup>
1	ปิ่นทอง 1	เฟส 1	A	89987	1-0-44	1,188	17	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 5 ยูนิต
2	ปิ่นทอง 1		B	89988	0-3-47	1,188	17	
3	ปิ่นทอง 1		C	89989	0-3-47	1,188	17	
4	ปิ่นทอง 1		D	89990	0-3-47	1,188	17	
5	ปิ่นทอง 1		E	89991	1-3-53	1,188	17	
6	ปิ่นทอง 1	เฟส 2	A	89971	6-3-70	1,566	17	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 5 ยูนิต
7	ปิ่นทอง 1		B			1,566	17	
8	ปิ่นทอง 1		C			1,566	17	
9	ปิ่นทอง 1		D			1,566	17	
10	ปิ่นทอง 1		E			1,566	17	
11	ปิ่นทอง 1	เฟส 3	A1	100637	3-1-86	1,002	21	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 2 หลัง รวม 6 ยูนิต
12	ปิ่นทอง 1		A2			1,076	21	
13	ปิ่นทอง 1		A3			1,002	21	
14	ปิ่นทอง 1		B1	100638	4-0-14	1,243.4	21	
15	ปิ่นทอง 1		B2			1,064.4	21	
16	ปิ่นทอง 1	B3			1,243.4	21		
17	ปิ่นทอง 1	เฟส 4	A1	100670	7-2-92	1,080	21	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 2 ชั้น 2 หลัง รวม 7 ยูนิต
18	ปิ่นทอง 1		A2			1,080	21	
19	ปิ่นทอง 1		A3			1,080	21	
20	ปิ่นทอง 1		B1			900	21	
21	ปิ่นทอง 1		B2			1,008	21	
22	ปิ่นทอง 1		B3			1,116	21	
23	ปิ่นทอง 1		B4			1,296	21	
24	ปิ่นทอง 1	เฟส 5	A	89974	10-0-37	900	20	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 6 ยูนิต
25	ปิ่นทอง 1		B			900	20	
26	ปิ่นทอง 1		C			676	20	
27	ปิ่นทอง 1		D			676	20	
28	ปิ่นทอง 1		E			580	20	
29	ปิ่นทอง 1		F			580	20	
30	ปิ่นทอง 1	เฟส 6	A			1,116	20	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม โครงการ	เฟส	ชื่อ อาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า 1	โฉนด เลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคาร ประมาณ <sup>1/</sup> ( ตารางเมตร)	อายุอาคาร (ปี)	รายละเอียด อาคารที่กองทุน รวมเข้าลงทุน <sup>2/</sup>
31	บีนทอง 1		B			1,224	20	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 5 ยูนิต
32	บีนทอง 1		C			1,332	20	
33	บีนทอง 1		D			1,440	20	
34	บีนทอง 1		E			1,692	20	
35	บีนทอง 1	เฟส 7	A	185319	10-2-95.6	3,120	17	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 1 ชั้น 4 ยูนิต
36	บีนทอง 1		B			2,640	17	
37	บีนทอง 1		C			2,160	17	
38	บีนทอง 1		D			1,680	17	
39	บีนทอง 1	เฟส 8	A1	185742	9-0-38.8	1,368	18	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 3 หลัง รวม 8 ยูนิต
40	บีนทอง 1		A2			1,476	18	
41	บีนทอง 1		A3			1,080	18	
42	บีนทอง 1		B1			1,368	18	
43	บีนทอง 1		B2			1,368	18	
44	บีนทอง 1		B3			1,944	18	
45	บีนทอง 1		C1			1,620	18	
46	บีนทอง 1		C2			1,620	18	
47	บีนทอง 2	เฟส 9	A1	131704	5-3-67.7	1,296	17	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 2 หลัง รวม 9 ยูนิต
48	บีนทอง 2		A2			1,584	17	
49	บีนทอง 2		A3			1,584	17	
50	บีนทอง 2		A4			1,584	17	
51	บีนทอง 2		B1	131705	12-1-56.4	1,296	17	
52	บีนทอง 2		B2			1,296	17	
53	บีนทอง 2		B3			1,296	17	
54	บีนทอง 2		B4			1,584	17	
55	บีนทอง 2	B5	1,584	17				
56	บีนทอง 2	เฟส 9/2	A			5,056	15	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย
57	บีนทอง 1	เฟส 10	A1	146321	16-2-82.6	4,380	15	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 7 ยูนิต
58	บีนทอง 1		A2			4,380	15	
59	บีนทอง 1		B1			2,946	15	
60	บีนทอง 1		B2			1,473	15	
61	บีนทอง 1		B3			1,473	15	
62	บีนทอง 1		B4			1,473	15	
63	บีนทอง 1		B5			1,473	15	
64	บีนทอง 2	เฟส 11	A	161576	5-3-1.5	4,087.2	15	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย
65	บีนทอง 1	เฟส 14	B1	165426	2-0-25.2	1,230	13	
66	บีนทอง 1		C1	165352	2-0-4.7	1,130	13	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม โครงการ	เฟส	ชื่อ อาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า 1	โฉนด เลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคาร ประมาณ <sup>1/</sup> ( ตารางเมตร)	อายุอาคาร (ปี)	รายละเอียด อาคารที่ลงทุน รวมเข้าลงทุน <sup>2/</sup>
67	บีนทอง 1		C2	165353	2-0-8.9	1,130	13	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 6 หลัง
68	บีนทอง 1		C3	165354	1-3-15.6	1,130	13	
69	บีนทอง 1		C4	165355	1-3-17.3	1,130	13	
70	บีนทอง 1		C5	165356	2-0-16.5	1,130	13	
71	บีนทอง 2	เฟส 15	A1	173117	1-2-50.5	1,242	12	อาคารโครงสร้าง เหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 6 หลัง
72	บีนทอง 2		A3	173115	2-0-75	1,242	12	
				173119	0-3-18.8		12	
73	บีนทอง 2		B1	173123	2-0-86.7	1,452	12	
74	บีนทอง 2		B2	173121	2-1-27.8	1,452	12	
75	บีนทอง 2		B3	173124	2-1-20.4	1,452	12	
76	บีนทอง 2	B4	173122	2-0-32.4	1,452	12		
			173125	0-0-44.8				
77	บีนทอง 3	เฟส 16	A	177827	3-2-38.2	2,400	11	อาคารโครงสร้าง เหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 3 หลัง
78	บีนทอง 3		B1	177826	3-2-41.4	2,700	11	
79	บีนทอง 3		B2	177825	4-0-27.8	2,700	11	
80	บีนทอง 2	คลังสิน ค้า	A1	129974	8-1-78.3	1,000	13	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 1 ชั้น 2 หลัง รวม 11 ยูนิต
81	บีนทอง 2		A2			1,000	13	
82	บีนทอง 2		A3			1,000	13	
83	บีนทอง 2		A4			1,000	13	
84	บีนทอง 2		A5			1,000	13	
85	บีนทอง 2		A6	1,000	13			
86	บีนทอง 2		B1	129973	7-3-77.2	1,000	13	
87	บีนทอง 2		B2			1,000	13	
88	บีนทอง 2		B3			1,000	13	
89	บีนทอง 2		B4			1,000	13	
90	บีนทอง 2	B5	1,000			13		
รวม					151-1-87.1	134,338		

หมายเหตุ:

/1 ไม่รวมพื้นที่ถนนประชิดและอาคารถนนประชิดให้เข้ารวมประมาณ 9,592.0 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว ทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF จะมีพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 143,930.4 ตารางเมตร

/2 ไม่รวมอาคารถนนประชิดให้เช่า

### 3.1.1.2 สรุปข้อมูลทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT

นิคมอุตสาหกรรม โครงการ	จำนวนเฟส	จำนวนยูนิต โรงงาน/คลังสินค้า	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ <sup>1/</sup> (ตารางเมตร)
บีนทอง 1	10	59	86-0-42.2	84,999.2
บีนทอง 2	5	28	54-0-37.5	41,539.2
บีนทอง 3	1	3	11-1-7.4	7,800.0

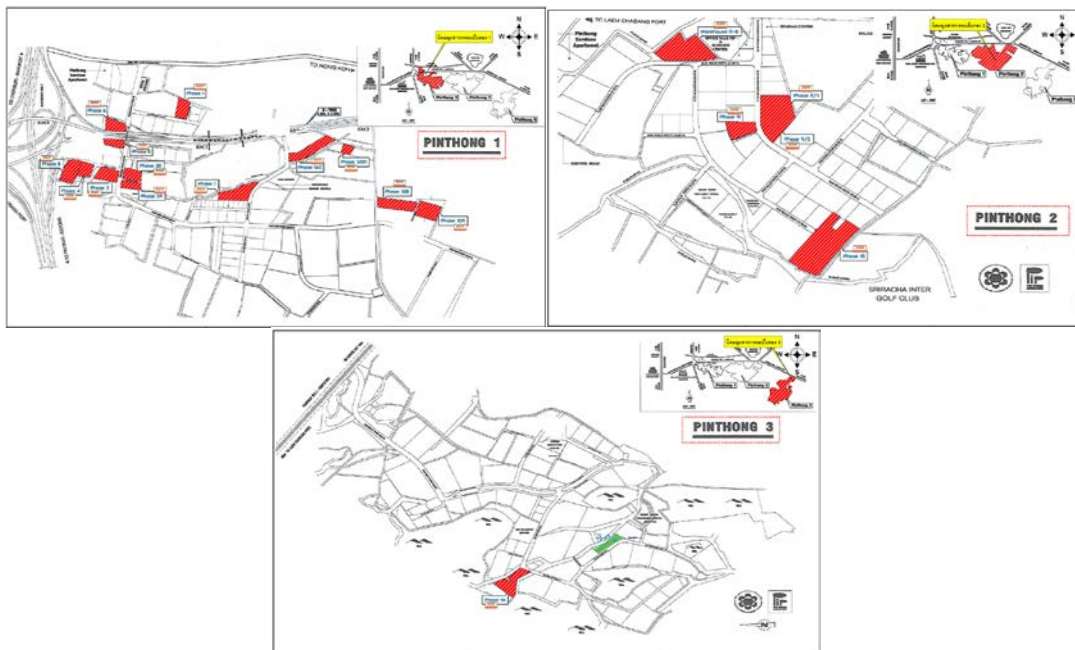
นิคมอุตสาหกรรม โครงการ	จำนวนเฟส	จำนวนยูนิต โรงงาน/คลังสินค้า	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ /1 (ตารางเมตร)
รวม	16	90	151-1-87.1	134,338.4

หมายเหตุ:

/1 ไม่รวมพื้นที่ถนนประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่ารวมประมาณ 9,592,000 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว ทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF จะมีพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 143,930.4 ตารางเมตร

### 3.1.2 ภาพถ่ายของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT

#### ผังแสดงเขตที่ตั้งของโครงการ



#### ภาพโครงการ





### 3.1.3 ลักษณะการบริหารจัดการของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม PPF มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ดังนั้น เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ รวมทั้งการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด การให้เข้าชมทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ทั้งนี้ กองทุนรวม PPF จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่แปรผันตามผลประกอบการของทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF

ปัจจุบันกองทุนรวม PPF เป็นคู่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF โดยสัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่มีการกำหนดระยะเวลาเช่าและการให้บริการเบื้องต้นเป็นเวลาประมาณ 3 ปี

ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ข้างต้น เพื่อเข้าเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ดังกล่าวและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF โดยมี ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT ต่อไป

ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ในปัจจุบันมีโครงสร้างสัญญาที่แตกต่างจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน กล่าวคือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF มีกองทุนรวม PPF เป็นผู้เข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ในขณะที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น เพื่อให้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนมาดังกล่าว มีโครงสร้างที่สอดคล้องกับโครงสร้างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT รับโอนสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF และได้เข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค แล้วนั้น กองทรัสต์ AIMIRT และปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค ตกลงจะยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ที่กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับโอนมาดังกล่าว และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่โดยตรงกับปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค โดยการดำเนินการทั้งหมดดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ



### 3.1.4 ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT

	ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินของกองทุนรวม (ล้านบาท)		
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566
รายได้ค่าเช่าและบริการ	200.69	199.20	208.73
รายได้ดอกเบี้ย	0.47	0.64	1.74
รายได้อื่น	3.30	0.65	2.61
<b>รวมรายได้</b>	<b>200.69</b>	<b>199.20</b>	<b>213.08</b>
ค่าใช้จ่าย	32.46	33.73	40.37
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>32.46</b>	<b>33.73</b>	<b>40.37</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>172.00</b>	<b>166.76</b>	<b>172.71</b>

### 3.1.5 อัตราการเช่าของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT

	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) <sup>1/</sup>		
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566
โครงการปิ่นทอง 1 (PIP1)	89.77	92.75	92.87
โครงการปิ่นทอง 2 (PIP2)	89.25	78.73	89.38
โครงการปิ่นทอง 3 (PIP3)	30.77	30.77	100.00
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>86.18</b>	<b>84.82</b>	<b>92.21</b>

หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณจากพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ไม่รวมพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า

### 3.1.6 ประกันภัยของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT

ปัจจุบัน ทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ได้มีการทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยกองทุนรวม PPF จัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้ (1) การประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) (2) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ (3) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) โดยกองทุนรวม PPF จัดให้มีการทำหรือรับโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ดังกล่าว ซึ่งจะกำหนดให้กองทุนรวม PPF เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินและการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และกำหนดให้บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประกันภัยสำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ การประกันภัยทั้งหมดตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นนั้นกองทุนรวม PPF เป็นผู้เอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวม PPF มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ทั้งนี้ ภายใต้การประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินและการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กองทุนรวม PPF จะได้รับความคุ้มครองต่อความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF และบุคคลภายนอกจะได้รับความ

คุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ภายใต้เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันความรับผิดชอบบุคคลภายนอก

### สรุปประกันภัยที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

ประเภทของประกันภัย	ผู้เอาประกันภัย	ผู้รับประกันภัย	จำนวนเงินเอาประกันภัย (บาท) <sup>1</sup>
ประกันความเสียหายภัยในทรัพย์สิน	กองทุนรวม PPF	กองทุนรวม PPF	1,006,041,654
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	กองทุนรวม PPF	กองทุนรวม PPF	215,730,000
ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	กองทุนรวม PPF	ผู้รับประกันภัยบุคคลภายนอก	ไม่เกิน 20,000,000 บาท/อุบัติเหตุแต่ละครั้ง

หมายเหตุ: /1 ภายหลังจากการลงทุน กองทรัสต์ AIMIRT จะพิจารณาจำนวนเงินเอาประกันภัยในรอบการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยให้เพียงพอกับมูลค่าทดแทนใหม่ของทรัพย์สินล่าสุด

### 3.1.7 ราคาที่ได้จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม/โครงการ	จำนวนยูนิตโรงงาน/คลังสินค้า	มูลค่าตลาดที่ได้รับจากการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน <sup>1</sup>
1	ปิ่นทอง 1	59	1,489,770,000
2	ปิ่นทอง 2	28	743,480,000
3	ปิ่นทอง 3	3	141,530,000
รวมทั้งหมด		90	2,374,780,000

หมายเหตุ:

/1 ราคาประเมินตามงบการเงินปี 2566 ของกองทุนรวม PPF ซึ่งอ้างอิงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงวันที่ 22 มกราคม 2567 ที่จัดทำโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน ในวันที่ 1 มกราคม 2567

อันดับ	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (ล้านบาท)	
	ทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ("SCA") <sup>1</sup>	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแทนท์ จำกัด ("SIMS") <sup>2</sup>
1	โครงการปิ่นทอง 1 (PIP1)	1,501.11	1,434.30
2	โครงการปิ่นทอง 2 (PIP2)	748.04	767.40
3	โครงการปิ่นทอง 3 (PIP3)	137.47	141.60
	รวมทั้งหมด	2,386.63	2,343.30

หมายเหตุ:

/1 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach))

/2 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2566 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ด้วยวิธี  
รายได้ (Income Approach))

**สรุปสมมติฐานโครงการปีทอง 1 ปีทอง 2 และปีทอง 3 จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ บริษัท กรุงสยาม  
ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”) และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIMS”)**

สมมติฐาน	SCA	SIMS
ระยะเวลาในการจัดทำ ประมาณการ	10 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 จนถึง 31 ธันวาคม 2576	10 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 จนถึง 31 ธันวาคม 2576
อัตราค่าเช่า	อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือ อัตราค่าเช่าตลาด ใน กรณีที่ไม่มีผู้เช่า	อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือ อัตราค่าเช่าตลาด ใน กรณีที่ไม่มีผู้เช่า
อัตราค่าเช่าตลาด	พื้นที่โรงงาน : 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน พื้นที่โรงงาน : 135 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ที่ดิน : 20 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	พื้นที่โรงงาน : 120 – 190 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน พื้นที่โรงงาน : 135 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ที่ดิน : 18 – 30 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการปรับค่าเช่าตลาด	เติบโตร้อยละ 1.50 ต่อปี	เติบโตร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี
อัตราการเช่าพื้นที่	อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือ ร้อยละ 90 ในกรณีที่ไม่มี ผู้เช่าในแต่ละปี	อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือ ร้อยละ 90 และ 85 ใน ปีที่ 1 – 6 และ ปีที่ 7 เป็นต้นไป ตามลำดับ ในกรณีที่ไม่มี ผู้เช่าในแต่ละปี
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	1,100 บาทต่อไร่ และปรับขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี	1,100 บาทต่อไร่ และปรับขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 0.75 ของรายได้โครงการ	ร้อยละ 0.75 ของรายได้โครงการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 1.00 ของรายได้โครงการ	ร้อยละ 1.00 ของรายได้โครงการ
ค่าประกันภัย	0.67 ล้านบาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี	0.70 ล้านบาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3.43 ล้านบาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นร้อยละ 5.00 ทุกๆ 4 ปี	3.43 ล้านบาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นร้อยละ 5.00 ทุกๆ 4 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 4.00 ของรายได้โครงการ	ร้อยละ 4.00 ของรายได้โครงการ
ค่าตอบแทนเพื่อสร้าง แรงจูงใจในการบริหาร	ร้อยละ 2.00 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	ร้อยละ 2.00 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน
ค่าธรรมเนียมนายหน้า	ร้อยละ 0.42 ของรายได้โครงการ	ร้อยละ 0.40 ของรายได้โครงการ
ค่ากันสำรองเพื่อลงทุน	ร้อยละ 3.00 ของรายได้โครงการ	ร้อยละ 3.00 ของรายได้โครงการ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.00
อัตราผลตอบแทนการลงทุน	ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 7.50

**3.1.8 รายการของสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม PPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และ  
สรุปสาระสำคัญของสัญญา**

**(1) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการดำเนินกิจการของกองทุนรวม PPF**

- สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า ฉบับลงวันที่ 24 มิถุนายน 2557

ผู้จะขาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัท ปีทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัท มหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปีทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)) ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 69646, 89987, 89988, 89989, 89990, 89991, 89971, 100637,</li> </ul>
----------	---

	<p>100638, 100670, 89974, 173115, 173117, 173119, 173121, 173122, 173123, 173124, 173125, 177825, 177826, 177827 และ 185742 และ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด) ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามโฉนดที่ดินเลขที่ 129973, 129974, 131704, 131705, 146321, 161576, 165426, 165352, 165353, 165354, 165355, 165356 และ 185319</li> </ul> <p>ซึ่งทั้งหมดเรียกรวมว่า (“ผู้จะขาย”)</p>
<b>ผู้จะซื้อ</b>	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิณฑอง อินดัสเทรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม”)
<b>ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</b>	<p>ที่ดิน รวมจำนวน 36 โฉนด และ อาคารโรงงานและคลังสินค้า รวมจำนวน 90 ยูนิต ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ตั้งอยู่บนที่ดินข้างต้น โดยอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบิณฑอง ตำบลหนองขามและตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ทั้งนี้ ปรากฏตามสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก รวมถึง ส่วนควบที่ติดตั้งตรงติดอยู่กับที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างอื่นใดดังกล่าว แต่ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินอื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงงานระบบต่าง ๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ส่องสว่าง และงานระบบ สาธารณูปโภคภายในอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้ประโยชน์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างอื่นใดดังกล่าว รวมทั้ง สิทธิใด ๆ ที่ทรงอยู่ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดหาผลประโยชน์จากที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างอื่นใดดังกล่าว ซึ่งผู้จะขายใช้ในการประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้าแก่ผู้เช่ารายต่าง ๆ เป็นทางค้ำปกติ</p>
<b>ราคาที่จะซื้อขาย</b>	กองทุนรวมจะชำระราคาที่จะซื้อขายตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 2,244,078,786.30 บาท ซึ่งเป็นราคาไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคาร โรงงาน และคลังสินค้านดังกล่าว
<b>เงื่อนไขบังคับก่อน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ทรัพย์สินที่จะซื้อขายรวมถึงส่วนดัดแปลง ปรับปรุง และต่อเติม และ/หรือ ส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขายได้ก่อสร้างอย่างถูกต้องตามแบบก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยไม่มีการชำระ และ/หรือ ช้อบกพร่องใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อการประกอบกิจการอาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกิจการอาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าได้ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• ผู้จะขายมีสิทธิโดยสมบูรณ์และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะขายที่จำเป็นต้องมีโดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมายในการเจรจา เข้าทำ แก่ไข และปฏิบัติการใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของตน และ/หรือ เจ้าหนี้เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งมีสิทธิตามกฎหมายอันจะทำให้ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้ และไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</li><li>• ผู้จะขายได้รับอนุมัติจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการได้รับอนุมัติจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย</li><li>• ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และ/หรือใบรับรองการก่อสร้าง และ/หรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทุนรวมได้รับโอนสิทธิในใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว</li><li>• คำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ</li><li>• ไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ฐานะทางการเงินของผู้จะขาย กิจการของผู้จะขาย หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้จะขาย</li><li>• ผู้จะขายได้มีการจัดทำและส่งมอบเอกสาร ซึ่งแก้ไขเงื่อนไขกรมธรรม์ความเสี่ยงภัยให้กองทุนรวมเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์ทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว โดยให้มีผลในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยผู้จะขายตกลงที่รับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะชำระค่าเบี้ยประกันภัยคืนแก่ผู้จะขายสำหรับกรมธรรม์ความเสี่ยงภัยข้างต้นนี้ตามสัดส่วนระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งนับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์</li></ul> <p>ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญา ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายและผู้จะขาย และ/หรือผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ผู้จะขายตกลง และ/หรือ ดำเนินการให้ผู้รับผลประโยชน์ดังกล่าว โอน และ/หรือส่งมอบซึ่งเงินค่าสินไหมทดแทนที่ยังไม่ได้ใช้เพื่อซ่อมแซมหรือปรับปรุงความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่</p>
--	---

	จะซื้อขายให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีผู้จะขายได้สำรองเงินเพื่อใช้ซ่อมแซมหรือปรับปรุงความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ผู้จะขาย และ/หรือผู้รับผลประโยชน์มีสิทธิในเงินค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวโดยไม่ต้องส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ จนกว่ากองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกฎหมายที่ทำขึ้นอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายข้างต้น
<b>การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</b>	คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ณ สำนักงานทะเบียนที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ภายในเวลา 14 วันทำการนับแต่วันที่ทำสัญญานี้ หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ ตกลงกัน (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) พร้อมทั้งส่งมอบใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารหลักฐานแสดงความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หลักฐานอนุมัติจากหน่วยงานราชการ หลักฐานการอนุมัติจากเจ้าหน้าที่ของรัฐ ซึ่งผู้จะขายมีอยู่หรือจะต้องมีอยู่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายหรือการเป็นผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ให้แก่กองทุนรวม ณ สถานที่ที่กองทุนรวมกำหนดในวันโอนกรรมสิทธิ์ และได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว
<b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์</b>	กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว
<b>คำรับรองของผู้จะขาย</b>	ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะซื้อขายและมีกรรมสิทธิ์อย่าง สมบูรณ์ โดยปราศจากการจำนอง ภาระผูกพัน สิทธิยึดเหนี่ยว ภาระติดพัน การเช่า อยู่อาศัย การครอบครองหรือการเรียกร้องที่มีผลเสียหายอื่นใดที่มีอยู่เหนือทรัพย์สิน ที่จะซื้อขาย นอกจากนี้ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวมไว้ก่อนวันที่ลงนามในสัญญานี้ และ ผู้จะขายได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ ให้แก่กองทุนรวมแล้วทั้งหมด โดยข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่เป็นจริงและถูกต้องทุก ประการ
<b>คำรับรองของกองทุนรวม</b>	กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงฉบับที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการ ดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ โดยกองทุนรวมได้ปฏิบัติตามกฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และจะปฏิบัติ ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
<b>ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้จะขายจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการดำเนินการเจรจาและดำเนินการต่อสัญญากับผู้เช่าที่สัญญาเช่าใกล้เคียงกำหนด หรือหน้าที่อื่นใด</li> </ul>

	<p>ที่ผู้จะขายในฐานะผู้ให้เช่าพึงกระทำ เพื่อเป็นการรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของกองทุนรวมในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ภายหลังจากที่ผู้จะขายได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่กองทุนรวมเสร็จสิ้นแล้ว ผู้จะขายจะดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการ รวมถึงสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จะขายมีตามสัญญาอื่นใดอันเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวม ยกเว้นการให้บริการบำบัดน้ำเสียและน้ำประปา ภายใน 30 วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์</li> <li>• ผู้จะขายจะส่งมอบเงินประกันเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้จะขายได้รับไว้จากผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดให้แก่กองทุนรวม โดยในเมืองต้นจะส่งมอบเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนเงินประกันทั้งหมด ให้แก่กองทุนรวมภายในวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และสำหรับเงินประกันส่วนที่เหลือ ผู้จะขายจะส่งมอบให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้ หากผู้จะขายได้รับเงินประกันตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายหลังจากวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์อีก ผู้จะขายจะส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่ กองทุนรวมภายในวันสุดท้ายของเดือนถัดไป</li> </ul>
<p><b>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</b></p>	<p>คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกสัญญาโดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>(2) ในกรณีที่กองทุนรวมสามารถซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยเหตุอันเนื่องมาจากข้อจำกัดทางกฎหมายหรือเกิดเหตุอื่นใด โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม ให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้อันใด ในกรณีที่กองทุนรวมสามารถซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ตั้งแต่ร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายเท่าที่สามารถซื้อขายได้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือ กองทุนรวมและผู้จะขายจะตกลงร่วมกันในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว ซึ่งหากกองทุนรวมยังประสงค์จะซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าวการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ต้องใช้ระยะเวลาไม่เกิน 60 วัน นับแต่วันที่กองทุนรวมและผู้จะขายตกลงร่วมกัน หากผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว กองทุนรวมจะใช้สิทธิยกเลิกการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือดังกล่าวโดยกองทุนรวมอาจคิดค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ ทั้งนี้ คู่สัญญาจะไม่ใช่</li> </ol>

	<p>สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ในกรณีที่กองทุนรวมสามารถซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ดังกล่าว</p> <p>(3) ในกรณีที่ผู้จะขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้สัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันที่กองทุนรวมได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีหรือดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(3.1) เรียกให้ผู้จะขายดำเนินการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ ให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมอาจหักค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวออกจากราคาที่จะซื้อขาย</p> <p>(3.2) ให้เลื่อนกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมด ภายใต้ สัญญาฉบับนี้ออกไป โดยผู้จะขายจะต้องชำระเบี้ยปรับให้แก่กองทุนรวม ในอัตราร้อยละ 8 ของราคาที่จะซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดต่อปี จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว หากกองทุนรวมเลื่อนกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพียงบางชิ้น ให้คำนวณอัตราเบี้ยปรับที่ผู้จะขายจะต้องชำระ ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของมูลค่าของทรัพย์สินที่จะซื้อขายชั้นที่ได้เลื่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว</p> <p>(4) ในกรณีที่ผู้จะขายได้ตกลงประนอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จะขายต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่า มีผลกระทบต่อความสามารถของผู้จะขายในการปฏิบัติตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที</p> <p>(5) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม</p>
<p><b>ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</b></p>	<p>เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาทุกฝ่ายปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ และยอมไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายใดในการเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีที่การผิดสัญญานั้นเกิดจากความผิดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นให้หมายความรวมถึงค่าเสียหายจากการไม่ได้รับโอน ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายด้วย (ถ้ามี)</p>



<b>หมายเหตุ</b>	<p>จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาศรีราชา ตามหนังสือสัญญาดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>หนังสือสัญญาขาย รวม 15 โฉนด (ท.ด. 13) (ฉ. 69646, 89971, 89974, 89988, 89989, 89990, 89991, 100637, 100638, 100670, 177825, 177826, 177827 และ 185742) ระหว่าง บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557</li> <li>หนังสือสัญญาขาย รวม 8 โฉนด (ท.ด. 13) (ฉ. 173115, 173117, 173119, 173121, 173122, 173123, 173124 และ 173125) ระหว่าง บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557 และ</li> <li>หนังสือสัญญาขาย รวม 13 โฉนด (ท.ด. 13) (ฉ. 129973, 129974, 131704, 131705, 146321, 161576, 165352, 165353, 165354, 165355, 165356, 165426 และ 185319) ระหว่าง บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557</li> </ol>
-----------------	--

● สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ฉบับลงวันที่ 24 มิถุนายน 2557

<b>ผู้ให้สัญญา</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และ</li> <li>บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด) ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน</li> </ul> <p>ซึ่งทั้งหมดเรียกรวมกันว่า (“ผู้ให้สัญญา”)</p>
<b>กองทุนรวม</b>	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม”)
<b>ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน</b>	ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในครั้งแรก
<b>การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง<sup>1</sup></b>	ในกรณีที่ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า ทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นมี

	<p>พื้นที่เช่าว่างอยู่ โดยไม่มีผู้เช่า (“พื้นที่รับประกัน”) ผู้ให้สัญญาจะเช่าพื้นที่รับประกันดังกล่าวนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาประกัน 3 (สาม) ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่รับประกันที่ผู้ให้สัญญาจะเช่าดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่รับประกันนั้น หรือยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกันในกรณีที่พื้นที่รับประกันดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน โดยผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าตามที่รับประกันดังกล่าวเป็นรายเดือนโดยจะชำระภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ทั้งนี้ เว้นแต่ช่วงระยะเวลาที่มีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันกับกองทุนรวมแทนผู้ให้สัญญาตามข้อกำหนดในข้อนี้ภายในระยะเวลา 3 (สาม) ปี ดังกล่าว โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการไม่น้อยกว่าอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่รับประกันนั้น หรือยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกัน ในกรณีที่พื้นที่รับประกันดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน ทั้งนี้ ในกรณีที่บุคคลภายนอกดังกล่าวที่ผู้ให้สัญญาจัดหาเพื่อเช่าพื้นที่รับประกันเป็นผู้เช่าเดิมที่ย้ายมาจากพื้นที่เช่าที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนส่งผลให้กองทุนรวมไม่ได้รับค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้สัญญาตกลงจะรับประกันการมีผู้เช่าของพื้นที่เช่าที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวโดยให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ดังกล่าวเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่นั้น และให้ระยะเวลาการเช่าที่รับประกันเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมที่ย้ายไปดังกล่าว</p> <p>อนึ่ง เงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากผู้ให้สัญญาหรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกตามที่กำหนดในวรรคแรกสำหรับระยะเวลาที่ไม่เกินกว่า 3 (สาม) ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย จะไม่นำมาคำนวณ ค่าตอบแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p>
<p><b>การประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา<sup>1</sup></b></p>	<p>ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ (“ยูนิตที่รับประกัน”) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา ผู้ให้สัญญาตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของยูนิตที่รับประกันนับแต่วันถัดจากวันที่ผู้เช่าทรัพย์สินใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือวันครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของยูนิตนั้น ๆ (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้ให้สัญญาจะรับประกันจะ</p>

	<p>เท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่าในแต่ละยูนิตที่รับประกันนั้น ๆ โดยผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าตามที่รับประกันดังกล่าวเป็นรายเดือนโดยจะชำระภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ทั้งนี้ หากมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่ายูนิตที่รับประกันยูนิตใดยูนิตหนึ่งกับกองทุนรวมแทนผู้เช่ารายเดิม ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี ดังกล่าว อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่าฉบับ ใหม่จะต้องไม่น้อยกว่าอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมสำหรับยูนิตที่รับประกันนั้น ๆ ทั้งนี้ หากบุคคลภายนอกดังกล่าวเป็นผู้เช่าที่ย้ายมาจากพื้นที่เช่าที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งส่งผลให้กองทุนรวมไม่ได้รับค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้สัญญาตกลงจะรับประกันการมีผู้เช่าของพื้นที่เช่าที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าว โดยให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ดังกล่าวเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่นั้น และให้ระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมที่ย้ายไปดังกล่าว</p> <p>อนึ่ง เงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากผู้ให้สัญญาหรือผู้เช่าที่เป็น บุคคลภายนอกตามที่กำหนดในวรรคแรกสำหรับระยะเวลาที่ไม่เกินกว่า 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายจะไม่นำมาคำนวณ ค่าตอบแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p>
<b>ค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน</b>	<p>ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนใช้สิทธิตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทั้งที่มีอยู่ก่อนและภายหลังจากวันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ดังกล่าว (“สัญญาเช่า”) ที่กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าดังกล่าวได้โดยไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่า เนื่องจากผู้เช่ารายดังกล่าวได้ซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่เป็นของผู้ให้สัญญาเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของตนเอง ผู้ให้สัญญาตกลงเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวจากกองทุนรวมจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าดังกล่าว โดยมีเงื่อนไขว่า (1) หากสัญญาเช่าระบุให้ผู้ให้เช่าสามารถหักเงินประกันการเช่าได้ ให้กองทุนรวมดำเนินการนำเงินประกันการเช่าดังกล่าวมาใช้เป็นค่าเช่าภายหลังจากที่ผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญาตามเหตุข้างต้นแล้ว จนกว่าผู้ให้สัญญาจะหาผู้เช่ารายใหม่ได้ หรือจนกว่าเงินประกันดังกล่าวจะหมดไป แล้วแต่ว่าเหตุการณ์ใดเกิดก่อน ทั้งนี้ หากเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ถูกนำมาใช้เป็นค่าเช่าจนครบจำนวนแล้ว และผู้ให้สัญญายังไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่เหลือได้ ผู้ให้สัญญาจึงจะทำการชำระค่าเช่าทรัพย์สินแก่กองทุนรวมตามที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น (2) แต่หากสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถหักเงินประกันการเช่าได้ ผู้ให้สัญญาจะทำการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาสามารถหาผู้เช่าราย</p>

	<p>ใหม่เพื่อเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวแทนที่ผู้เช่ารายเดิมที่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า โดยที่มีอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าเดิมที่เหลืออยู่ ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่า และ/หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่ไม่น้อยกว่าผู้เช่ารายเดิมเพียงเท่าใด ผู้ให้สัญญาจะต้องรับผิดชอบในการชำระส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมเพียงเท่านั้น โดยผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวเป็นรายเดือนโดยจะชำระภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ที่ผู้ให้สัญญาจัดหาเพื่อเช่าพื้นที่ที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการบอกเลิกเนื่องจากเหตุดังกล่าวข้างต้นเป็นผู้เช่าเดิมที่ย้ายมาจากพื้นที่เช่าที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งส่งผลให้กองทุนรวมไม่ได้รับค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้สัญญาตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่ารายใหม่ได้ทำการย้ายออกมาเพื่อมาเช่าพื้นที่ที่ตามวรรคนี้แทนจากกองทุนรวมโดยให้นำข้อกำหนดในข้อการประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างนี้มาบังคับใช้โดยอนุโลม จนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเดิมของผู้เช่ารายใหม่</p> <p>อนึ่ง เงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากผู้ให้สัญญาหรือผู้เช่ารายใหม่ ตามที่กำหนดในวรรคแรกสำหรับระยะเวลาที่ไม่เกินกว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่าเดิมจะไม่นำมาคำนวณค่าตอบแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p>
<p><b>การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม <sup>12</sup></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) จะเข้าจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในเบื้องต้นเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม</li> <li>• บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) ตกลงว่าตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวันแรก บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมเมื่อพ้นระยะเวลา 3 (สาม) ปี</li> </ul>

	<p>นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรกแล้ว บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)) ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)) ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนหน่วยลงทุนที่ต้องถือไว้เพื่อปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) เป็นการจำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลซึ่งมีรายชื่อตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้ายสัญญาฉบับนี้ หรือ</li><li>(2) เป็นกรณีอื่นใดที่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</li></ol> <p>ทั้งนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)) รับรองต่อกองทุนรวมว่าหากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)) ได้จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุน เบื้องต้นอันเนื่องมาจากข้อยกเว้นดังกล่าวข้างต้น บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)) จะดำเนินการให้ผู้รับโอนหน่วยลงทุนนั้นลงนามในข้อตกลงที่จะร่วมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ปรากฏในสัญญาข้อนี้กับกองทุนรวมด้วย ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาตกลงกระทำการฉบับนี้</p>
<p><b>สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ตลอดระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับแต่วันที่ได้มีการจัดตั้งกองทุนรวมผู้ให้สัญญารับรองต่อกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ในกรณีที่มีการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) ว่าหากผู้ให้สัญญามีความประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินประเภทที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า ซึ่งผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (เว้นแต่เป็นการเสนอทรัพย์สินแก่ลูกค้ารายย่อยหรือนายหน้าของลูกค้าย่อยที่ประกอบธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่ธุรกิจการพัฒนาคณะที่อุตสาหกรรม อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า เพื่อขายและ/หรือ ให้เช่าในลักษณะเดียวกันกับผู้ให้สัญญาหรือกองทุนรวม) ผู้ให้สัญญาตกลงให้กองทุนรวมหรือ REIT ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน</li></ul>

	<p>(Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ให้สัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• กรณีการให้กองทุนรวมหรือ REIT ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมหรือ REIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร (“หนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ”) เพื่อให้กองทุนรวมหรือ REIT พิจารณาลงทุนก่อน โดยที่หนังสือบอกกล่าวข้อเสนอจะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินที่เสนอขาย และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ โอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ ให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน รวมถึงราคา ค่าเช่า หรือค่าตอบแทนต่าง ๆ และเงื่อนไขการชำระราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขาย และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ โอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ ให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (“ข้อเสนอ”) รวมถึงเปิดเผยรายละเอียดของผู้ที่ประสงค์จะซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (“ผู้ซื้อบุคคลที่สาม”) (ถ้ามี) โดยในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมหรือ REIT ตกลงจะเก็บรักษาความลับที่เกี่ยวกับชื่อและข้อเสนอของผู้ซื้อบุคคลที่สามดังกล่าว รวมทั้งลงนามในสัญญาเก็บรักษาความลับ (ถ้ามี) ตามที่ได้รับการร้องขอจากผู้ให้สัญญาเป็นคราว ๆ ไป</li><li>• ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจากผู้ให้สัญญา กองทุนรวมหรือ REIT อาจใช้สิทธิดังต่อไปนี้<ol style="list-style-type: none"><li>(1) ซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวได้โดยบอกกล่าวความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร (“หนังสือตอบรับข้อเสนอ”) ไปยังผู้ให้สัญญา หรือ</li><li>(2) ตอบปฏิเสธการลงทุนหรือไม่ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร (“หนังสือตอบปฏิเสธข้อเสนอ”) ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้สัญญาจะสามารถนำทรัพย์สินที่เสนอนั้น ๆ ไปขาย และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ โอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ ให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงให้แก่ผู้ซื้อบุคคลที่สามต่อไปได้ แต่ทั้งนี้ ข้อเสนอที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอให้ผู้ซื้อบุคคลที่สามนั้นจะต้องไม่ดีกว่าข้อเสนอที่เสนอให้แก่กองทุนรวมหรือ REIT และหากผู้ให้สัญญามีข้อเสนอที่</li></ol></li></ul>
--	---

	<p>เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอให้ผู้ซื้อบุคคลที่สามนั้นดีกว่าข้อเสนอที่เสนอให้แก่กองทุนรวมหรือ REIT ผู้ให้สัญญาจะต้องนำข้อเสนอดังกล่าวมาเสนอให้แก่กองทุนรวมหรือ REIT พิจารณาก่อน โดยให้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้น</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาไม่สามารถดำเนินการเจรจา ตกลงหรือเข้าทำสัญญากับผู้ซื้อบุคคลที่สามได้ภายใน 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้สัญญาได้รับหนังสือตอบปฏิเสธข้อเสนอกองทุนรวมหรือ REIT แล้ว หากผู้ให้สัญญายังมีความประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมหรือ REIT ในการพิจารณาลงทุนก่อนดังกล่าวต่อไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้นโดยอาจกำหนดรายละเอียดของทรัพย์สิน รวมถึงราคา ค่าเช่า หรือค่าตอบแทนต่าง ๆ และเงื่อนไขการชำระราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• หากกองทุนรวมหรือ REIT ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมหรือ REIT และผู้ให้สัญญาจะใช้ความพยายามในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง (หากจำเป็น) ให้แล้วเสร็จภายใน 6 (หก) เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมหรือ REIT ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว</li> <li>• อย่างไรก็ดี คู่สัญญาตกลงและเข้าใจว่าการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยกองทุนรวมหรือ REIT นั้นขึ้นอยู่กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ REIT มีมติอนุมัติให้กองทุนรวมหรือ REIT ลงทุนเพิ่มเติมได้ และ/หรือ เมื่อการเพิ่มทุนของกองทุนรวมหรือ REIT สำเร็จ ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ REIT มีมติไม่อนุมัติให้กองทุนรวมหรือ REIT ลงทุนเพิ่มเติมหรือหากกองทุนรวมหรือ REIT ไม่ดำเนินการลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 6 (หก) เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมหรือ REIT ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ไม่ถือว่าเป็นเหตุแห่งการผิดสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งไม่กระทบสิทธิของกองทุนรวมหรือ REIT ภายใต้สัญญาฉบับนี้</li> </ul>
<p><b>สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest)<sup>13</sup></b></p>	<p>ตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้สัญญาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม (“REIT”) ผู้ให้</p>

	<p>สัญญาตกลงให้สิทธิในการซื้อที่ดิน และ/หรือ อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้สัญญาซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีผู้เช่าอยู่ในขณะนั้นเท่านั้น แก่กองทุนรวมหรือ REIT เมื่อกองทุนรวมหรือ REIT ร้องขอโดยมีเงื่อนไขว่ากองทุนรวมหรือ REIT จะต้องซื้อทรัพย์สินดังกล่าวทั้งหมดในคราวเดียวกัน เว้นแต่เป็นกรณีที่ประเภทหรือคุณสมบัติของทรัพย์สินดังกล่าว กองทุนรวมหรือ REIT ไม่สามารถลงทุนได้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยที่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ราคาทรัพย์สินที่กองทุนรวมหรือ REIT ประสงค์จะใช้สิทธิซื้อ ตลอดจนระยะเวลาในการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป</li> <li>• หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในเรื่องราคาของทรัพย์สินที่กองทุนรวมหรือ REIT ประสงค์จะใช้สิทธิซื้อดังกล่าวได้ ให้ผู้ให้สัญญาแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 จำนวน 2 (สอง) ราย เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว และให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายถือว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเป็นราคาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว หนึ่ง ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจ้างผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวข้างต้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะรับผิดชอบร่วมกัน</li> </ul>
<p><b>การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)</b></p>	<p>ในกรณีที่มีกฎหมาย และ/หรือ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ใด ๆ กำหนดให้ กองทุนรวมต้องแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) กองทุนรวมและผู้ให้สัญญาจะตกลงร่วมกันในการพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพดังกล่าว โดยหากกองทุนรวมและผู้ให้สัญญาตกลงที่จะแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น REIT แล้ว ผู้ให้สัญญาจะให้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการช่วยเหลือกองทุนรวม เพื่อให้การแปลงสภาพดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การลงมติเห็นชอบในการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพดังกล่าว การดำเนินการใด ๆ เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไปยัง REIT เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การประสานงานกับผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน การประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็น REIT เป็นต้น</p>
<p><b>คำรับรองและคำยินยอม</b></p>	<p>ในกรณีที่กองทุนรวมตรวจพบภายหลังวันทำสัญญานับนี้ว่าคำรับรองใด ๆ ที่ได้ให้ไว้ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญานับนี้ของกองทุนรวม ผู้ให้สัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี ยังคงต้องรับผิดชอบต่อกองทุนรวม ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่</p>



	<p>เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง</p>
<p><b>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ผู้ให้สัญญารายใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้สัญญารายนั้นไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาฉบับนี้ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้สัญญารายนั้นได้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลมาจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาฉบับนี้</li> <li>• ผู้ให้สัญญาบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) และ/หรือ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุน ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงเกี่ยวกับการดำรงสถานะเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ซึ่งกองทุนรวมมีสิทธิในการเรียกค่าเสียหายจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) และ/หรือ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</li> <li>• คู่สัญญาผู้ให้สัญญารายใดได้ตกลงประนอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้สัญญารายนั้นต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้สัญญารายนั้นในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</li> <li>• ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมโดยในการลงมติดังกล่าวมีผู้ให้สัญญารายใดรายหนึ่ง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาดังกล่าวในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเสนอให้มีการลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทุนรวม</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมมีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน</li> </ul>
<p><b>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาทั้งสองรายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ในกรณีที่ต้องเลิกและมีการชำระบัญชีของกองทุนรวม หรือในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาฉบับนี้อันเกิดจากความผิดของผู้ให้สัญญา</li> <li>• ผู้ให้สัญญามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาฉบับนี้อันเกิดจากความผิดของกองทุนรวม</li> <li>• ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงิน หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญา เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยข้อจำกัดทางกฎหมาย โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใด อันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญา</li> <li>(2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</li> <li>(3) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติให้เลิกโครงการ โดยในการลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ได้เกิดจากการเสนอของผู้ให้สัญญารายใดรายหนึ่ง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาดังกล่าวในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน</li> </ol> </li> <li>• เมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการลงทุนของกองทุนรวม กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย</li> </ul>

	<p>เว้นแต่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นจากความตั้งใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p>
--	---

**หมายเหตุ:**

- 1/ ข้อสัญญาเกี่ยวกับ (ก) การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง และ (ข) การประกันการมีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการข้างต้น ได้ครบกำหนดระยะเวลาการมีผลใช้บังคับแล้ว
- 2/ ข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม PPF ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการข้างต้น เป็นข้อตกลงที่มีผลผูกพันเฉพาะกับกองทุนรวม PPF และหน่วยลงทุนในกองทุนรวม PPF เท่านั้น และไม่ได้มีการกำหนดไว้ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการให้ข้อตกลงนี้มีผลผูกพันต่อเนื่องไปเมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เช่นข้อตกลงกระทำกรอื่น ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการแต่อย่างใด ข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมจึงจะไม่มีผลผูกพันต่อเนื่องไปยังกองทรัสต์ AIMIRT เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเมื่อข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมได้ระงับไปแล้ว ดังนั้น ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งจะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT นั้น จึงจะไม่มีข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่จะต้องโอนให้กองทรัสต์ AIMIRT
- 3/ ข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการข้างต้นทั้งข้อ จะมีการยกเลิกโดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและการระงับตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 ดังนั้น ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งจะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT นั้น จึงจะไม่มีข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

● **สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557 <sup>1</sup>**

<b>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน))
<b>กองทุนรวม</b>	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค
<b>ทรัพย์สินที่บริหาร</b>	ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในครั้งแรก
<b>ระยะเวลาในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 5 (ห้า) ปี นับแต่วันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญาฉบับนี้ และให้สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 5 (ห้า) ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะมีการตกลงเป็นอย่างอื่นหรือได้มีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุตามสัญญาฉบับนี้
<b>หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม และกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม</li> <li>• ระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลตามสัญญาฉบับนี้และข้อมูลของกองทุนรวมเป็นความลับ เว้นแต่เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทุนรวม ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการใด ๆ ใน</li> </ul>

	<p>กรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้ก็ต่อเมื่อได้ ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม ทั้งนี้กองทุนรวมจะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่ชักช้า และกองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยปราศจากเหตุผลอันสมควร</p>
<p><b>หน้าที่ของกองทุนรวม</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทุนรวมตกลงดำเนินการและให้ความร่วมมือแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อช่วยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้เต็มที่ ภายใต้โครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม และกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม</li> <li>• ชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</li> <li>• รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) หรือเงินจำนวนใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</li> </ul>
<p><b>ค่าตอบแทน</b></p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะได้รับค่าตอบแทนจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ค่าตอบแทนในจำนวนเท่ากับร้อยละ 4 ของรายได้ของกองทุนรวมจากค่าเช่าและค่าบริการ</p> <p>(2) ค่าตอบแทนพิเศษในจำนวนเท่ากับร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่บริหาร</p> <p>อนึ่ง การคำนวณค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตาม (1) และ (2) ข้างต้น ให้หมายรวมถึง รายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)) และ/หรือ บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด) หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน อันเนื่องจาก (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา และ (ค) การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำด้วย</p> <p>(3) ค่านายหน้าขายทรัพย์สินที่บริหารในจำนวนเท่ากับร้อยละ 3 ของราคาขายทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ การขายทรัพย์สินที่บริหารนั้นจะกระทำได้</p>

	<p>ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 1 (หนึ่ง) ปี</p> <p>(4) คำนายหน้าหาผู้เช่ารายใหม่ในจำนวนเท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนของผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าทรัพย์สินที่บริหารแทนผู้เช่ารายเดิมที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยสัญญาเช่าใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 (สาม) ปี ขึ้นไป</p> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)) และ/หรือ บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด) หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน ในกรณี (ก) การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา หรือ (ค) การประกันในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมใช้สิทธิเลิกสัญญาเพื่อซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่เป็นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของตนเองตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ</p> <p>ทั้งนี้ กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) – (4) ข้างต้น ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p><b>คำรับรองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ณ วันที่ทำสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใด ๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการทางอนุญาโตตุลาการ หรือมีได้ผิดนัด หรือผิดสัญญาใด ๆ ที่มิได้มีการเปิดเผยให้กองทุนรวมทราบก่อนวันทำสัญญานับวันนี้มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ออย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีบุคลากรในจำนวนที่เหมาะสม เป็นผู้มีความรู้ และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น</li> </ul>
<p><b>คำรับรองของกองทุนรวม</b></p>	<p>กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงฉบับที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ โดยกองทุนรวมได้ปฏิบัติตามกฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้</p>
<p><b>การเลิกสัญญา</b></p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา</li> <li>(2) ให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือ (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</li> <li>(3) ในกรณีที่กองทุนรวมเลิกกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ</li> <li>(4) ในกรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</li> <li>(5) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม หรือกฎหมายใด ๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ และคู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดไม่ได้ดำเนินการหรือไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น</li> </ol>

	<p>(6) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหารให้แก่กองทุนรวมได้ ตามประมาณการกำไรสุทธิ (Budgeted Net Property Profit) เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 2 (สอง) ปี เว้นแต่ในกรณีมีเหตุสุดวิสัย</p> <p>(7) ในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่บริหารลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 (สาม) เดือน กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้</p> <p>ทั้งนี้ อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ให้คิดคำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leasable Area) โดยจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด ไม่รวมถึงพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเนื่องจากการซ่อมแซมพื้นที่ดังกล่าว หรือพื้นที่ที่เช่าโดยผู้ให้สัญญาตามสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน (Monthly Report) ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่าดังกล่าว</p> <p>(8) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยจงใจทุจริต กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างต่อเนื่อง คู่สัญญาตกลงร่วมกันว่าให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้มาปฏิบัติหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทน สำหรับระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เว้นแต่จะเป็นการเลิกสัญญาตามข้อ (2) หรือ (8) ข้างต้น</p>
<p><b>ผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</b></p>	<p>เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ในการเก็บข้อมูลเป็นความลับตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านมาไปจริง สำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้</p>

**หมายเหตุ:**

/1 ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT รับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ข้างต้น และได้เข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน) แล้วนั้น กองทรัสต์ AIMIRT และบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน) ตกลงจะยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ที่กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับโอนมาดังกล่าว และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่โดยตรงกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน) โดยการดำเนินการทั้งหมดดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

## (2) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม PPF

กองทุนรวม PPF จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ซึ่งผู้เช่ารายย่อยในแต่ละโครงการจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ กับกองทุนรวม PPF ซึ่งจำนวนผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ที่กองทุนรวม PPF ได้เข้าทำกับผู้เช่ารายย่อย ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม โครงการ	จำนวนเฟส	จำนวนยูนิต โรงงาน / คลังสินค้า	จำนวนสัญญาเช่าและ สัญญาบริการ (ฉบับ)
ปิ่นทอง 1	10	59	52
ปิ่นทอง 2	5	28	11
ปิ่นทอง 3	1	3	3
รวม	16	90	66

## (3) สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม PPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน ไม่ปรากฏว่ามีสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม PPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ มีสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม PPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ กองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT จะดำเนินการให้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ตามสัญญาดังกล่าวมาให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT

## 3.2 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ AIMIRT ได้ลงทุนไว้ก่อนการแปลงสภาพครั้งนี้

### 3.2.1 ข้อมูลโดยสรุปของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT

#### 3.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ข้อมูลของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ยุติธรรมต่อ มูลค่ายุติธรรม ทั้งหมด (ร้อยละ)
1. โครงการเจดับเบิลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า				
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต)	804.70	955.60	9.04
• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	544.20	554.00	5.24



โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ยุติธรรมต่อ มูลค่ายุติธรรม ทั้งหมด (ร้อยละ)
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการเจดับเบิลยูดี แมชชีน (ส่วนขยายเพิ่มเติม)</li> </ul>	กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	101.52	140.30	1.33
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการดาด้าเซฟ</li> </ul>	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	192.10	200.30	1.90
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร</li> </ul>	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	127.88	125.40	1.19
<b>รวมโครงการเจดับเบิลยูดี</b>	<b>6 หลัง (6 ยูนิต)</b>	<b>1,770.40</b>	<b>1,975.60</b>	<b>18.70</b>
<b>2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการทิพย์ 7</li> </ul>	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต)	599.00	646.30	6.11
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการทิพย์ 8</li> </ul>	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต)	998.00	1,044.60	9.88
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)</li> </ul>	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต)	1,038.00	1,016.50	9.62
<b>รวมโครงการทิพย์</b>	<b>16 หลัง (17 ยูนิต)</b>	<b>2,635.00</b>	<b>2,707.40</b>	<b>25.61</b>
<b>3. โครงการสยามเคมี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการสยามเคมี</li> </ul>	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) และถึงเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 61 ถึง (61 ยูนิต)	2,771.06	2,763.40	26.15
<b>4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี</li> </ul>	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	300.00	315.50	2.99
<b>5. โครงการชีวาหัย อมตะชีดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการชีวาหัย อมตะชีดี</li> </ul>	กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 10 หลัง (10 ยูนิต)	474.61	550.60	5.21
<b>6. โครงการไทยแทฟฟิต้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการไทยแทฟฟิต้า</li> </ul>	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต)	440.44	468.50	4.43
<b>7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์</li> </ul>	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (5 ยูนิต)	790.00	888.80	8.41
<b>8. โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและสำนักงาน</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้</li> </ul>	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน 3 หลัง (3 ยูนิต)	326.87	353.50	3.34
<b>9. โครงการพีริเซียส ู๊ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า</b>				

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ยุติธรรมต่อ มูลค่ายุติธรรม ทั้งหมด (ร้อยละ)
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการพรีเมียม วู้ด อินดัสทรี</li> </ul>	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และคลังสินค้า 3 หลัง (4 ยูนิต)	565.47	546.20	5.17
รวมทุกโครงการ	49 หลัง (52 ยูนิต) และ 61 ถัง	10,073.85	10,569.50	100.00

หมายเหตุ:

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คือ 12.3305 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ทรัสต์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิมมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 3.2.1.2 สรุปข้อมูลทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม

#### 1) โครงการของกลุ่ม SCGJWD

ชื่อโครงการ	โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น
ที่ตั้ง	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ลักษณะการเข้าลงทุน:	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต) และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น เนื้อที่ดิน 21 ไร่ 1 งาน 97.80 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 17,562.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>1</sup>	10.67 ปี
วันที่เข้าลงทุน	26 ธันวาคม 2560
ราคาที่ใช้ลงทุน	ประมาณ 804.70 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)
ที่ตั้ง	ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
ลักษณะการเข้าลงทุน:	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก: กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น เนื้อที่ดิน 16 ไร่ 1 งาน 97.00 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 10,058.00 ตารางเมตร โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม): กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น พื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 2,708.40 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>1</sup>	10.01 ปี / 5.84 ปี (ส่วนขยายเพิ่มเติม)
วันที่เข้าลงทุน	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก: 26 ธันวาคม 2560 โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม): 21 ธันวาคม 2561
ราคาที่ใช้ลงทุน	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก: ประมาณ 544.20 ล้านบาท โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม): ประมาณ 101.52 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	โครงการดาต้าเซฟ
ที่ตั้ง	ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเหนือเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
ลักษณะการเข้าลงทุน:	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) เนื้อที่ดิน 12 ไร่ 2 งาน 56.00 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 9,288.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>1</sup>	10.16 ปี
วันที่เข้าลงทุน	26 ธันวาคม 2560
ราคาที่เข้าลงทุน	192.10 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร
ที่ตั้ง	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน:	สิทธิการเช่า 30 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) เนื้อที่ดิน 8 ไร่ 0 งาน 77.7 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 6,620 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>1</sup>	3.31 ปี
วันที่เข้าลงทุน	22 เมษายน 2564
ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ <sup>2</sup>	27.30 ปี
ราคาที่เข้าลงทุน	127.88 ล้านบาท

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่า

<sup>2</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

## 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 <sup>1</sup>	8.75 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 <sup>/1</sup>	6.27 ปี
วันที่เข้าลงทุน	9 สิงหาคม 2562
ราคาที่ใช้ลงทุน	998.00 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน:	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าจำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต) พื้นี่ 35,773.65 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>/1</sup>	8.63 ปี
วันที่เข้าลงทุน	29 กรกฎาคม 2564
ราคาที่ใช้ลงทุน	1,038.00 ล้านบาท

หมายเหตุ:

/1 อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่า

### 3) โครงการสยามเคมี

ชื่อโครงการ	โครงการสยามเคมี
ที่ตั้ง	ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด) อำเภอมืองสมุทรปราการ 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 พื้นี่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยมีเนื้อที่เช่าสำหรับทรัพย์สินประเภทท่าเรือ ถนนส่วนกลาง ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ประมาณ 6 ไร่ 15.00 ตารางวา
อายุถึงเก็บสารเคมี/ อาคารเฉลี่ย <sup>/1</sup>	29.37 ปี / 9.71 ปี
วันที่เข้าลงทุน	9 สิงหาคม 2562
ระยะเวลาสิทธิการเช่า คงเหลือ <sup>/2</sup>	25.60 ปี
ราคาที่ใช้ลงทุน	2,771.06 ล้านบาท

หมายเหตุ:

/1 อายุอาคารและถึงเก็บสารเคมีเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารและถึงเก็บสารเคมีถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่าและปริมาตรในแต่ละโครงการตามลำดับ

/2 ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### 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 <sup>/1</sup>	19.11 ปี
วันที่เข้าลงทุน	9 สิงหาคม 2562
ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ <sup>/2</sup>	25.60 ปี
ราคาที่ใช้ลงทุน	300.00 ล้านบาท

หมายเหตุ:

/1 อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่า

/2 ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### 5) โครงการชีวทัย อมตะซิตี้

ชื่อโครงการ	โครงการชีวทัย อมตะซิตี้
ที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ลักษณะการเข้าลงทุน:	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงงาน จำนวน 10 หลัง (10 ยูนิต) เนื้อที่ดินรวมประมาณ 26 ไร่ 0 งาน 73.00 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 17,120.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>/1</sup>	10.25 ปี
วันที่เข้าลงทุน	20 สิงหาคม 2563
ราคาที่ใช้ลงทุน	474.61 ล้านบาท

หมายเหตุ:

/1 อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่า

#### 6) โครงการไทยแทฟฟิต้า

ชื่อโครงการ	โครงการไทยแทฟฟิต้า
ที่ตั้ง	ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
ลักษณะการเข้าลงทุน:	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่ 38,083.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>/1</sup>	3.50 ปี
วันที่เข้าลงทุน	29 กรกฎาคม 2564
ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ <sup>/2</sup>	27.57 ปี
ราคาที่ใช้ลงทุน	440.44 ล้านบาท

หมายเหตุ:

/1 อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่า

/2 ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 7) โครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์

ชื่อโครงการ	เอ็มเอส แวร์เฮ้าส์
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน:	กรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (5 ยูนิต) พื้นที่ 43,481.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>/1</sup>	24.59 ปี
วันที่เข้าลงทุน	9 กันยายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน	790.00 ล้านบาท

หมายเหตุ:

/1 อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่า

### 8) โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้

ชื่อโครงการ	โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้
ที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมบีนทอง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน:	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน จำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) พื้นที่ 10,955.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>/1</sup>	9.58 ปี
วันที่เข้าลงทุน	5 พฤษภาคม 2565
ราคาที่เข้าลงทุน	326.87 ล้านบาท

หมายเหตุ:

/1 อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่า

### 9) โครงการพรีเซียม วู้ด อินดัสทรี

ชื่อโครงการ	โครงการพรีเซียม วู้ด อินดัสทรี
ที่ตั้ง	ตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน:	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่ 55,926.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>/1</sup>	17.02 ปี
วันที่เข้าลงทุน	29 ธันวาคม 2565
ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ <sup>/2</sup>	28.99 ปี
ราคาที่เข้าลงทุน	565.47 ล้านบาท

หมายเหตุ:

/1 อายุอาคารโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่า

/2 ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 3.2.2 ภาพถ่ายของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT



### 3.2.3 ลักษณะการบริหารจัดการของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT

กองทรัสต์ AIMIRT มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการนำออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 60.08 ของมูลค่ายุติธรรมรวมทุกโครงการ และสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 39.92 ของมูลค่ายุติธรรมรวมทุกโครงการ

ทั้งนี้ ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้า ประมาณร้อยละ 42.45 ของรายได้รวมทุกโครงการ ถังเก็บสารเคมีเหลว ประมาณร้อยละ 29.07 อาคารคลังห้องเย็น ประมาณร้อยละ 15.00 ของรายได้รวมทุกโครงการ และอาคารโรงงาน ประมาณร้อยละ 13.48 ของรายได้รวมทุกโครงการ

รูปแบบการนำทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ออกให้เช่า สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ซึ่งมีลักษณะสัญญาเช่าและโครงสร้างรายได้ ดังนี้

#### ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT แก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ

กองทรัสต์ AIMIRT โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ (1) กลุ่มผู้เช่าหลัก กล่าวคือ SCGJWD และบริษัทในกลุ่ม SCGJWD เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการห้องเย็น โลจิสติกส์ และคลังสินค้า (2) SFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ SCC และ (3) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ได้แก่ Thai Taffeta และ PCW โดยมีระยะเวลาการเช่าที่แตกต่างกัน ดังนี้

- โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม 2560) โดยกองทรัสต์ AIMIRT มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 30 ปี
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) มีระยะเวลาการเช่า 9 ปี 5 วัน นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า (วันที่ 21 ธันวาคม 2561) โดยกองทรัสต์ AIMIRT มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 29 ปี 5 วัน

- โครงการตาต้าเซฟ มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม 2560)
- โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร มีระยะเวลาการเช่า 14 ปี 7 เดือน 9 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 22 เมษายน 2564)
- โครงการสยามเมมี (ส่วนที่เป็นถึงเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 27 ถัง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต) โดยสัญญาเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลวมีระยะเวลาประมาณ 1 - 5 ปี และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า มีระยะเวลาการเช่า 30 ปี
- โครงการไทยแพฟฟิต้า มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 29 กรกฎาคม 2564)
- โครงการพีริเซียส วู้ด อินดัสทรี (บางส่วน) มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 29 ธันวาคม 2565) โดยกองทรัสต์ AIMIRT มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 4 คราว คราวละ 3 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 15 ปี

ทั้งนี้ รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน ซึ่งมาจากค่าเช่าอาคารห้องเย็น ค่าเช่าอาคารคลังสินค้า และค่าเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลว โดยอัตราค่าเช่ารายเดือนเป็นอัตราคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้น ตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

### ประเภทที่ 2 การให้เช่าและให้บริการทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT กับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

กองทรัสต์ AIMIRT โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการทิพย์ 5 โครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โครงการสยามเมมี (บางส่วน) โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการไทยแพฟฟิต้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และโครงการ พีริเซียส วู้ด อินดัสทรี (บางส่วน) ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือน และค่าบริการรายเดือนจากการเช่าอาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ารายเดือนมาจากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ส่วนรายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1 - 3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่

### 3.2.4 ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT

	ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม (ล้านบาท)		
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566
รายได้ค่าเช่าและบริการ	712.09	865.27	902.86
รายได้ดอกเบี้ย	1.09	2.03	5.16
รายได้อื่น	11.21	-	3.87
<b>รวมรายได้</b>	<b>724.38</b>	<b>867.31</b>	<b>911.88</b>
ค่าใช้จ่าย <sup>1</sup>	155.90	190.02	225.71



	ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม (ล้านบาท)		
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566
ต้นทุนทางการเงิน	91.88	110.91	160.25
รวมค่าใช้จ่าย	247.78	300.93	385.96
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	476.61	566.37	525.92

หมายเหตุ:

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

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ได้เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์

### 3.2.5 อัตราการเช่าของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT<sup>1</sup>

โครงการ	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)		
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566
<b>กลุ่ม SCGJWD</b>			
- โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น	100.00	100.00	100.00
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และ - โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	100.00	100.00	100.00
- โครงการดาด้าเซฟ	100.00	100.00	100.00
- โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	100.00	100.00	100.00
<b>กลุ่ม TIP</b>			
- โครงการทิพย์ 7	100.00	100.00	100.00
- โครงการทิพย์ 8	100.00	100.00	100.00
- โครงการทิพย์ 5 และโครงการ ทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	100.00	100.00	80.19
โครงการสยามเคมี	100.00	99.30	99.79
โครงการสวนอุตสาหกรรมบาง กะดี	100.00	100.00	100.00
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี	95.98	72.83	89.88
โครงการไทยแพฟฟิต้า	100.00	100.00	100.00
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	100.00	100.00	83.40
โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	-	100.00	100.00

โครงการ	อัตรการเข้าพื้นที่ (ร้อยละ)		
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566
โครงการพีซีเอส ภูเก็ต อินดัสทรี	-	100.00	100.00
รวม	99.84	98.37	96.76

หมายเหตุ:

/1 อัตรการเข้าพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตรการเข้าพื้นที่เฉลี่ยทั้งปี

### 3.2.6 ประกันภัยของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT

การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม สามารถสรุปได้ดังนี้

ประเภทกรมธรรม์	ระยะเวลาคุ้มครอง	วงเงินประกันภัยรวม
กรมธรรม์ความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	1 ปี	4,917,773,207.00 บาท
กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	1 ปี	5,000,000 – 100,000,000 บาทต่อโครงการ ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง

ภายหลังการเข้าลงทุน กองทรัสต์ AIMIRT จัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance)
  - (ก) ผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยรวม: กองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด
  - (ข) ผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม: กองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด
  - (ค) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกัน: กองทรัสต์ AIMIRT
  - (ง) ทุนประกัน: ไม่น้อยกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (Full Replacement Cost) ตามรายงานผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
- (2) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อประกันความรับผิดของกองทรัสต์ AIMIRT ในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม อันเป็นผลให้กองทรัสต์ AIMIRT ต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าว โดยมีบุคคลภายนอกเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว
  - (ก) ผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยรวม: กองทรัสต์ AIMIRT
  - (ข) ผู้รับผลประโยชน์: บุคคลภายนอก

- (ค) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกัน: กองทรัสต์ AIMIRT
- (ง) ทุนประกัน: ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินประกันภัยอย่างน้อย 5,000,000 บาทต่อโครงการ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม และสามารถคุ้มครองความเสียหายและบาดเจ็บที่อาจจะเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอกได้

ทั้งนี้ ประกันภัยประเภทความเสียหายภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิมสำหรับสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร (ถ้ามี) (ก่อนหักค่าเสื่อมราคาและไม่รวมมูลค่าที่ดินและงานฐานราก) เป็นดังต่อไปนี้

มูลค่าประเมิน	วันที่ประเมินทรัพย์สิน		
	1 เมษายน 2566	1 ตุลาคม 2566	รวม
รวมต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (ก่อนหักค่าเสื่อมราคา) และไม่รวมค่าที่ดินและงานฐานราก (บาท)	1,828,363,000	2,797,932,625	4,626,295,625

ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT อาจพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิมตามความเหมาะสม

### 3.2.7 ราคาที่ได้จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT

ชื่อโครงการ	ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ราคาประเมิน	วันที่ประเมินทรัพย์สิน
<b>กลุ่ม SCGJWD</b>			
- โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	อาคารคลังห้องเย็น	955.60 ล้านบาท	1 ตุลาคม 2566
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	อาคารคลังห้องเย็น	554.00 ล้านบาท	1 เมษายน 2566
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	อาคารคลังห้องเย็น	140.30 ล้านบาท	1 เมษายน 2566
- โครงการดาด้าเซฟ	อาคารคลังสินค้า	200.30 ล้านบาท	1 เมษายน 2566
- โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	อาคารคลังสินค้า	125.40 ล้านบาท	1 เมษายน 2566
<b>กลุ่ม TIP</b>			
- โครงการทิพย์ 7	อาคารคลังสินค้า	646.30 ล้านบาท	1 ตุลาคม 2566
- โครงการทิพย์ 8	อาคารคลังสินค้า	1,044.60 ล้านบาท	1 ตุลาคม 2566
- โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	อาคารคลังสินค้า	1,016.50 ล้านบาท	1 เมษายน 2566
โครงการสยามเคมี	ถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า	2,763.40 ล้านบาท	1 ตุลาคม 2566

โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	อาคารคลังสินค้า	315.50 ล้านบาท	1 เมษายน 2566
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	อาคารโรงงาน	550.60 ล้านบาท	1 ตุลาคม 2566
โครงการไทยแพทพิต้า	อาคารคลังสินค้า	468.50 ล้านบาท	1 เมษายน 2566
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์	อาคารคลังสินค้า	888.80 ล้านบาท	1 เมษายน 2566
โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	อาคารโรงงานและสำนักงาน	353.50 ล้านบาท	1 เมษายน 2566
โครงการพีรียีส วู้ด อินดัสทรี	อาคารโรงงานและคลังสินค้า	546.20 ล้านบาท	1 ตุลาคม 2566

### 3.2.8 การกู้ยืมเงินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT

#### (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน

##### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,065.00 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 415.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 480.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 170.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยรายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 3: ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกเมื่อสิ้นเดือนที่ 3 ของปีที่ 4 นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไข

	4) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,280.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 335.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนเป็นรายปี ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2565 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเป็นรายปี ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2566
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 3

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 300.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้านำรายใหญ่ชนิด
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 6 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

#### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 4

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 567.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกเมื่อสิ้นเดือนที่ 9 นับจากเดือนที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) กรณีผู้กู้มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในเกณฑ์ที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 60 2) กรณีผู้กู้ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 3) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ AIMIRT มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 31.30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

#### (2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ที่เกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF กองทรัสต์ AIMIRT จะดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้

สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยมีเงื่อนไขเบื้องต้นของสัญญากู้ยืมเงิน ดังนี้

<b>ผู้กู้</b>	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
<b>ผู้ให้กู้</b>	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย
<b>วงเงินกู้</b>	สินเชื่อเงินกู้แบบมีกำหนดเวลาจำนวนรวมไม่เกิน 550,000,000 บาท
<b>วัตถุประสงค์การกู้ยืม</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF ที่จะรับโอนมาในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และ/หรือ</li> <li>2. เพื่อใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT บางส่วน เพื่อการปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT บางส่วนดังกล่าว</li> </ol>
<b>อัตราดอกเบี้ย</b>	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร (BBL SCB KBANK KTB) ปัจจุบันเท่ากับ 6.8675% ต่อปี
<b>ระยะเวลาการกู้ยืม</b>	10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
<b>หลักประกัน</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. จำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF วงเงินจำนวน 550,000,000 บาท และ/หรือ</li> <li>2. โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย (Conditional Assignment of Insurance) และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ</li> <li>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (Conditional Assignment of Lease) และ/หรือ</li> <li>4. การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรมธรรม์ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ</li> <li>5. หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติม</li> </ol>

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1.4 ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ต่อกองทุนรวม PPF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่จะเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ AIMIRT

**(3) สถานะของการกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566**

ผู้ให้สินเชื่อ	จำนวนเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ (ล้านบาท)	มูลค่า ทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ AIMIRT (ล้านบาท) <sup>1</sup>	สัดส่วนจำนวนเงิน กู้ยืมคงเหลือต่อ มูลค่า ทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ AIMIRT (ร้อยละ) <sup>2</sup>
เงินกู้ธนาคาร	3,545.00	3,468.84	11,067.97	31.34

หมายเหตุ:

/1 ข้อมูลตามงบการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

/2 สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF คาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 29.25

**(4) การกันสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการพิจารณากันเงินสำรองเพื่อเตรียมชำระหนี้เงินกู้ยืมในแต่ละปีตามความเหมาะสม

**3.3 อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพครั้งนี้**

**3.3.1 ลักษณะทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จำแนกตามรูปแบบการลงทุนประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า**

ทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT สามารถจำแนกตามรูปแบบการลงทุนประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ได้ดังนี้

รูปแบบการลงทุน	ชื่อโครงการ	สัดส่วนมูลค่ายุติธรรมต่อ มูลค่ารวมทุกโครงการโดยประมาณ
กรรมสิทธิ์	โครงการปิ่นทอง 1, 2, และ 3	ร้อยละ 100.00
รวมทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์		ร้อยละ 100.00

หมายเหตุ:

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ทั้งนี้ ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT จะประกอบไปด้วยประเภทกรรมสิทธิ์ร้อยละ 100 ของมูลค่ายุติธรรมรวม

โดยเมื่อรวมทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT กับ ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT จะประกอบไปด้วย ประเภทกรรมสิทธิ์ประมาณ ร้อยละ 67.41 ของมูลค่ายุติธรรมรวม และสิทธิเช่าประมาณ ร้อยละ 32.59 ของมูลค่ายุติธรรมรวม ดังนี้



รูปแบบการลงทุน	ชื่อโครงการ	สัดส่วนมูลค่ายุติธรรมต่อ มูลค่ารวมทุกโครงการ โดยประมาณ
กรรมสิทธิ์	โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	ร้อยละ 7.38
	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	ร้อยละ 4.28
	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	ร้อยละ 1.08
	โครงการดาด้าเซฟ	ร้อยละ 1.55
	โครงการทิพย์ 7	ร้อยละ 4.99
	โครงการทิพย์ 8	ร้อยละ 8.07
	โครงการชีวาทัย อมตะซิตี	ร้อยละ 4.25
	โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8	ร้อยละ 7.85
	โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	ร้อยละ 6.87
	โครงการโรงงานเซาลีฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	ร้อยละ 2.73
	โครงการบีนทอง 1, 2 และ 3	ร้อยละ 18.35
<b>รวมทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์</b>		<b>ร้อยละ 67.41</b>
สิทธิการเช่า	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	ร้อยละ 2.44
	โครงการไทยแทฟฟิต้า	ร้อยละ 3.62
	โครงการพีริเซียส วู้ด อินดัสทรี	ร้อยละ 4.22
	โครงการเอสซีซี	ร้อยละ 21.35
	โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	ร้อยละ 0.97
<b>รวมทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์</b>		<b>ร้อยละ 32.59</b>

หมายเหตุ:

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 3.3.2 ลักษณะทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จำแนกตามประเภททรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT เป็นอาคารโรงงาน ร้อยละ 91.56 ของรายได้รวมทุกโครงการ และอาคารคลังสินค้า ร้อยละ 8.44 ของรายได้รวมทุกโครงการ ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ <sup>1</sup> (ร้อยละ)
อาคารโรงงาน	91.56
อาคารคลังสินค้า	8.44
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่นอกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์

ทั้งนี้ ภาพรวมทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ครั้งนี้ จะประกอบไปด้วย อาคารคลังสินค้า ประมาณร้อยละ 35.86 ของรายได้รวมทุกโครงการ อาคารโรงงาน ประมาณร้อยละ

28.60 ของรายได้รวมทุกโครงการ ถึงเก็บสารเคมีเหลวประมาณร้อยละ 23.44 ของรายได้รวมทุกโครงการ อาคารคลัง  
ห้องเย็น ประมาณร้อยละ 12.09 ของรายได้รวมทุกโครงการ ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ <sup>1</sup> (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินหลักที่จะโอน จากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT <sup>2</sup>	ทรัพย์สินทั้งหมดของ กองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพ กองทุนรวม PPF
อาคารคลังสินค้า	42.25	8.44	35.86
อาคารโรงงาน	13.48	91.56	28.60
ถังเก็บสารเคมีเหลว	29.07	-	23.44
อาคารคลังห้องเย็น	15.00	-	12.09
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

/2 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์

### 3.3.3 ลักษณะทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จำแนกตามอายุของสัญญาเช่า

ทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT มีรายละเอียดของอายุสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนของรายได้รวมทุกโครงการดังต่อไปนี้

อายุสัญญา	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ <sup>1</sup> (ร้อยละ)
น้อยกว่า 3 ปี	94.05
ตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 6 ปี	4.92
ตั้งแต่ 6 ปีขึ้นไป	1.03
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์

โดยภาพรวมของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT กับ ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT มีรายละเอียดของอายุสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนของรายได้รวมทุกโครงการดังต่อไปนี้

อายุสัญญา	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ <sup>1</sup> (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินหลักที่จะโอน จากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT <sup>2</sup>	ทรัพย์สินทั้งหมดของ กองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพ กองทุนรวม PPF <sup>2</sup>
น้อยกว่า 3 ปี	67.15	94.05	72.36
ตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 6 ปี	2.69	4.92	3.12
ตั้งแต่ 6 ปีขึ้นไป	30.16	1.03	24.52
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

/2 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์

### 3.3.4 ลักษณะทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จำแนกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT มีรายละเอียดของอายุคงเหลือของสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนของรายได้รวมทุกโครงการดังต่อไปนี้

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ <sup>1</sup> (ร้อยละ)
ภายในปี 2566	7.41
ภายในปี 2567	29.41
ภายในปี 2568	30.55
ภายในปี 2569	26.69
ภายหลังปี 2569	5.95
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

โดยภาพรวมของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT กับ ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT มีรายละเอียดของอายุคงเหลือของสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนของรายได้รวมทุกโครงการดังต่อไปนี้

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ <sup>1</sup> (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินหลักที่จะโอน จากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT <sup>2</sup>	ทรัพย์สินทั้งหมดของ กองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพ กองทุนรวม PPF <sup>2</sup>
ภายในปี 2566	11.68	7.41	10.86
ภายในปี 2567	27.03	29.41	27.49
ภายในปี 2568	14.48	30.55	17.59
ภายในปี 2569	13.95	26.69	16.42
ภายหลังปี 2569	32.85	5.95	27.64
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

/2 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์

### 3.3.5 ลักษณะทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จำแนกตามสัญชาติของผู้เช่า

สัญชาติ ของผู้เช่า / กลุ่มบริษัท แม่	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ <sup>1</sup> (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินหลักที่จะโอน จากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT <sup>2</sup>	ทรัพย์สินทั้งหมดของ กองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพ กองทุนรวม PPF <sup>2</sup>
ไทย	64.55	19.99	55.92
ญี่ปุ่น	11.76	42.52	17.71
จีน	8.06	15.57	9.51
เยอรมัน	2.79	11.76	4.53
สหรัฐอเมริกา	4.75	2.84	4.38
ฝรั่งเศส	4.40	-	3.55
เกาหลีใต้	-	2.99	0.58
อื่นๆ	3.70	4.32	3.82
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

/2 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์

### 3.3.6 ลักษณะทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทอุตสาหกรรม ของผู้เช่า / กลุ่มบริษัทแม่	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ <sup>1</sup> (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินหลักที่จะ โอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT <sup>2</sup>	ทรัพย์สินทั้งหมดของ กองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพ กองทุนรวม PPF <sup>2</sup>
ผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์	18.01	-	14.52
ผลิตชิ้นส่วนเพื่อการอุตสาหกรรม ยานยนต์	5.06	42.09	12.23
ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่น ปิโตรเลียม	13.96	-	11.26
โลจิสติกส์	11.02	4.19	9.70
ผลิตน้ำมันหล่อลื่น	10.67	-	8.61
เฟอร์นิเจอร์	10.25	-	8.26
ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรง กลั่นปิโตรเลียม	8.20	-	6.61
บรรจุภัณฑ์	3.00	9.14	4.19
สิ่งทอ	3.85	-	3.10
เครื่องจักร	1.81	7.48	2.91
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	1.82	6.75	2.77
คลังสินค้า	3.40	-	2.74
ชิ้นส่วนเหล็ก	-	10.76	2.08
ผลิตชิ้นส่วนเพื่อการอุตสาหกรรม	2.02	-	1.63
พลาสติก	-	6.32	1.22
สารเคมี	-	5.32	1.03
อื่นๆ	6.92	7.95	7.12
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

/2 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์

### 3.3.7 ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรก ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

(1) ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	ประเภททรัพย์สินที่เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิม <sup>1</sup> (ร้อยละ)	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด	อาคารคลังห้องเย็น	8.72	ผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
2	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	ถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า	8.26	ผลิตน้ำมันหล่อลื่น
3	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก จำกัด	อาคารคลังห้องเย็น	6.28	ผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
4	บริษัท สยามเคมี จำกัด	ถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า	5.55	ผลิตน้ำมันหล่อลื่นและผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
5	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมิคอลส์ จำกัด	ถังเก็บสารเคมีเหลว	4.97	ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- (2) ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรกของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	ประเภททรัพย์สินที่เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท แอเดียนท์ แอนด์ ซัมมิท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อาคารคลังสินค้า	8.44	ผลิตชิ้นส่วนเพื่อการอุตสาหกรรมยานยนต์
2	บริษัท ไทยซัมมิท เคบีล แอนด์ พาร์ท จำกัด	โรงงาน	6.19	ผลิตชิ้นส่วนเพื่อการอุตสาหกรรมยานยนต์
3	บริษัท ฮอนด้า แพคเกจจิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	โรงงาน	4.74	บรรจุภัณฑ์
4	บริษัท ไอเอซี แมนูแฟคเจอร์ริง (ไทยแลนด์) จำกัด	โรงงาน	3.86	ผลิตชิ้นส่วนเพื่อการอุตสาหกรรมยานยนต์
5	บริษัท ทีไอพี เมททัล อินดัสทรีส์ จำกัด	โรงงาน	3.75	ชิ้นส่วนเหล็ก

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่นอกประสงค์และอาคารนอกประสงค์

- (3) ข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรกของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในครั้งนี้ ทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินหลักที่จะโอนจากกองทุนรวม PPF มายังกองทรัสต์ AIMIRT

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	ประเภททรัพย์สินที่เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	อาคารคลังห้องเย็น	7.03	ผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
2	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	อาคารคลังสินค้าและถังเก็บสารเคมีเหลว	6.66	ผลิตน้ำมันหล่อลื่น
3	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด	อาคารคลังห้องเย็น	5.06	ผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
4	บริษัท สยามเคมีจำกัด	ถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า	4.48	ผลิตน้ำมันหล่อลื่นและผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
5	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมิคอลส์ จำกัด	ถังเก็บสารเคมีเหลว	4.01	ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม

หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่นอกประสงค์และอาคารนอกประสงค์

### 3.4 ประเมินการงบกำไรขาดทุนจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตรวจสอบโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2566 รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 6 ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ในประเทศไทย ซึ่งเกี่ยวข้องกับภารกิจที่กองทรัสต์ AIMIRT รับการแปลงสภาพของกองทุนรวม PPF และรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 1 ของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT ยังไม่ได้รับการแปลงสภาพของกองทุนรวมและยังไม่ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์และยังอยู่ในระหว่างการจัดหาและเจรจาเกี่ยวกับวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของ

ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเป็น ดังนั้นผู้ใช้อข้อมูลทางการเงินต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อที่ 2 ถึงข้อ 4 ของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ผู้สอบบัญชีไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติดังกล่าวไม่ได้เป็นเกณฑ์ที่สมเหตุสมผลในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยมีสถานการณ์สมมติว่ากองทรัสต์ดำเนินการรับแปลงสภาพของกองทุนรวมและรับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมสำเร็จตามที่สมมติไว้ นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5 ของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ผู้สอบบัญชีจึงไม่แสดงความเห็นใดๆ ต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อสถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ และมีได้เป็นการแสดงความเห็นแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวข้างต้น ผู้สอบบัญชีขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังต่อไปนี้

- ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 2 ของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและรายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อแสดงเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT และแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มของกองทรัสต์ AIMIRT ต่อนักลงทุนในประเทศไทยซึ่งเกี่ยวข้องกับการที่กองทรัสต์ AIMIRT รับการแปลงสภาพของกองทุนรวม PPF และรับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม PPF ดังนั้นจึงไม่เหมาะสมและไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น
- ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4.5 ของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในระหว่างการจัดหาเงินสินเชื่อเพิ่มเติม และการเจรจากับสถาบันการเงิน โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ขึ้นอยู่กับข้อตกลงสุดท้ายระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับสถาบันการเงินที่ให้กู้ยืม
- ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4.9 ของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการ 12 เดือนตามที่กล่าวข้างต้นนี้มีได้คำนึงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่านโยบายการบัญชีที่กองทรัสต์ AIMIRT จะใช้ในอนาคตสำหรับการรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT คือ การแสดงมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นงวดรายงานและปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนผ่านงบกำไรขาดทุน



**ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับ  
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567**

	ทรัพย์สินที่มีอยู่ เดิม	(หน่วย: ล้านบาท) ทรัพย์สินภายหลัง การแปลงสภาพ
<b>รายได้</b>		
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	933	1,143
รายได้ดอกเบี๋ย	1	1
<b>รวมรายได้</b>	<b>934</b>	<b>1,144</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	49	60
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18	21
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2	3
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน	58	71
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	64	73
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2	2
ค่าใช้จ่ายอื่น	7	8
ต้นทุนทางการเงิน	150	162
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพ	-	53
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>350</b>	<b>453</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>584</b>	<b>691</b>
<b>ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ</b>		
ประมาณการรายได้จากการลงทุนสุทธิ	584	691
<b>หัก</b> ประมาณการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด		
ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	(11)	(9)
ส่วนต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าและบริการที่รับรู้ตามวิธีเส้นตรงกับ รายได้ค่าเช่าและบริการที่รับจริงตามสัญญา	(7)	(7)
<b>หัก</b> การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	(38)	- <sup>1</sup>
<b>ประมาณการเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่สามารถพิจารณาจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</b>	<b>528</b>	<b>675</b>
ประมาณการอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	100.5	105.6
ประมาณการเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	530	712 <sup>2</sup>
ประมาณการจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้ว ณ วันสิ้นงวดประมาณการ (ล้านหน่วย)	595	791 <sup>3</sup>
ประมาณการเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท)	0.8909	0.9003

**หมายเหตุ:**

<sup>1</sup> ในการจัดทำประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพของกองทุนรวม PPF กองทรัสต์ AIMIRT จะทำการชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนล่วงหน้า โดยการชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวจะดำเนินการกู้ยืมเงินโดยมีทรัพย์สินบางส่วนของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนมายังกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหลักประกัน

<sup>2</sup> กรณีทรัพย์สินภายหลังการแปลงสภาพ มีการประมาณการเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทั้งหมดประมาณ 712 ล้านบาทประกอบด้วยการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิทั้งหมด 691 ล้านบาท และเป็นการเงินปันผลจากกำไรสะสมทั้งหมด 21 ล้านบาท

<sup>3</sup> จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขว้างเพื่อให้ใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับจำนวนที่แสดงไว้นี้ได้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานดังต่อไปนี้

#### กรณีที่ 1 ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ AIMIRT

กองทรัสต์ AIMIRT จะไม่มีการรับการแปลงสภาพเข้ารวมกับกองทุนรวม และไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ AIMIRT

#### กรณีที่ 2 ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังกองทุนรวมแปลงสภาพเข้ารวมกับกองทรัสต์ AIMIRT

กองทรัสต์ AIMIRT มีการรับแปลงสภาพเข้ารวมกับกองทุนรวม PPF โดยคาดการณ์ว่าการแปลงสภาพดังกล่าวจะเกิดขึ้นในวันที่ 1 มกราคม 2567 โดยในวันดังกล่าว ผู้จัดการกองทุนรวมจะดำเนินการโอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT เพื่อแลกกับหน่วยที่ออกใหม่และเงินสด โดยภายหลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT เสร็จสิ้น ผู้จัดการกองทุนรวมจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม PPF และชำระบัญชี โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่กองทุนรวม PPF ได้รับมาจากการโอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม PPF ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพเข้ารวมกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทุนรวม PPF

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT สามารถเปรียบเทียบประมาณการการจ่ายส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้อย่างเหมาะสม โดยได้คำนวณประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

สำหรับกรณีที่ไม่มีแปลงสภาพของกองทุนรวม PPF ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วย 0.8909 บาทต่อหน่วย และสำหรับกรณีที่กองทุนรวม PPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ AIMIRT ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วย 0.9003 บาทต่อหน่วย ซึ่งจะเพิ่มขึ้นจากกรณีที่ไม่มีแปลงสภาพของกองทุนรวม PPF ประมาณ 0.0094 บาทต่อหน่วย

กรณีภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ได้พิจารณารวมถึงสมมติฐานการปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยกองทรัสต์ AIMIRT มีแผนจะปรับโครงสร้างเงินทุนโดยนำเงินกู้ยืมเพิ่มเติมบางส่วนมาชำระเงินต้นของเงินกู้ยืมเดิมของกองทรัสต์ AIMIRT ที่มีกำหนดชำระระหว่างปี 2567 – 2569 ล่วงหน้า ส่งผลให้กองทรัสต์ AIMIRT จะไม่มีภาระในการชำระเงินต้นเงินกู้ยืมในระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 และภายหลังการแปลงสภาพและดำเนินการปรับโครงสร้างเงินทุนดังกล่าว กองทรัสต์ AIMIRT จะมีสัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์สูงขึ้นพร้อมกับสัดส่วนการกู้ยืมเงินที่ลดลง จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ทั้งหมดและกองทุนรวม PPF ไม่มีภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ข้อมูลตามงบการเงินของกองทุนรวม PPF สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566)

ทั้งนี้ ข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงาน รวมถึงการจ่ายส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ซึ่งได้แสดงในตารางเป็นเพียงการประมาณการตามสมมติฐานเท่านั้น ผลการดำเนินงาน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

อยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนจากหลายปัจจัย ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ มิได้รับประกันผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ และมีอาจรรับรองผลได้

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ตามข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6 รายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567

#### ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return (IRR))

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return (IRR)) ของผู้ลงทุนกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ อยู่ที่ประมาณ 9.54%<sup>1</sup> ซึ่งคำนวณบนราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 30 วันตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม 2566 ถึง 14 พฤศจิกายน 2566 ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน

ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันจึงอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่า ผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนภายในตามประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในดังกล่าว

#### หมายเหตุ:

/1 อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตรวจสอบโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2566 และอ้างอิงสมมติฐานตามรายงานสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดสำหรับทรัพย์สินหลักในปัจจุบัน และสมมติฐานตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัทกรุงสยามประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2566 และวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ตามลำดับ สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ที่จะถูกโอนมายังกองทรัสต์ (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567) และคำนวณบนราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 30 วันตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม 2566 ถึง 14 พฤศจิกายน 2566 ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ราคา 10.22 บาทต่อหน่วย

**4. ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ต่อกองทุนรวม PPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ AIMIRT**

การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

**4.1 ภาวะภาษีต่อกองทุนรวม PPF และต่อกองทรัสต์ AIMIRT**

ภาวะภาษี/ประเภทภาษี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	เสีย เฉพาะรายได้ที่เป็นเงินได้ ตามมาตรา 40 (4) (ก) <sup>1</sup>	ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวล รัษฎากร
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	เสียภาษี	เสียภาษี
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	เสียภาษี	เสียภาษี
อากรแสตมป์	เสียภาษี	เสียภาษี

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> เงินได้ตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร ได้แก่ ดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อยู่บังคับต้องถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายว่าด้วยภาษีเงินได้ปิโตรเลียมเฉพาะส่วนที่เหลือจากถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายดังกล่าว หรือผลต่างระหว่างราคาไถ่ถอนกับราคาจำหน่ายตัวเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออก และจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาไถ่ถอน รวมทั้งเงินได้ที่มัลักษณะทำนองเดียวกันกับดอกเบี้ย ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่ได้จากการให้กู้ยืม หรือจากสิทธิเรียกร้องในหนี้ทุกชนิด ไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม

**4.2 ภาวะภาษีต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT**

**4.2.1 ภาวะภาษีจากเงินปันผล / ประโยชน์ตอบแทน<sup>1</sup>**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของ ส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของ ประโยชน์ตอบแทน
<b>บุคคลธรรมดา</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อยู่ในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้ถือหน่วยมีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> <li>ผู้มีได้้อยู่ในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul> <p>“ผู้อยู่ในประเทศไทย” หมายถึง บุคคลธรรมดาผู้อยู่ในประเทศไทยชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะ รวมเวลาทั้งหมดถึง 180 วันในปีภาษีใด</p>	
<b>นิติบุคคล</b>	<b>นิติบุคคล</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 (เว้นแต่บริษัทจดทะเบียนไม่ต้องถูกหักภาษี ณ</li> </ul>

<p>: ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย</li> </ul> <p>: ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</p>	<p>ที่จ่าย) โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย</li> </ul> <p>: ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</p>
--	--

หมายเหตุ:

/1 ข้อมูลอัตรากำไร ณ เดือนกรกฎาคม 2566

#### 4.2.2 ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/ หน่วยทรัสต์ (Capital Gain)<sup>1</sup>

ไม่มีความแตกต่างระหว่างภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนและภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตรากำไรของส่วนแบ่งของกำไร	อัตรากำไรของประโยชน์ตอบแทน
<p><b>บุคคลธรรมดา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อยู่ในประเทศไทยและไม่ใช่ผู้อยู่ในประเทศไทย                             <ul style="list-style-type: none"> <li>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> </ul> </li> </ul> <p>“ผู้อยู่ในประเทศไทย” หมายถึง บุคคลธรรมดาผู้อยู่ในประเทศไทยชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะ รวมเวลาทั้งหมดถึง 180 วันในปีภาษีใด</p>	
<p><b>นิติบุคคล</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>: ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20</li> </ul> </li> <li>บริษัทต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย                             <ul style="list-style-type: none"> <li>: ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 15 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul> </li> </ul>	

หมายเหตุ:

/1 ข้อมูลอัตรากำไร ณ เดือนกรกฎาคม 2566

### 4.3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม PPF	กองทรัสต์ AIMIRT
<b>1.</b>	<b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์</b>		
(1)	ค่าธรรมเนียมการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือในการเพิ่มทุน	ไม่มี	ไม่มี
(2)	ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
(3)	ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
(4)	ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ กำหนด
(5)	ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(6)	ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 100 บาทต่อรายการ	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(7)	ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งจำนำหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียน	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด	ตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(8)	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด	ตามที่จ่ายจริง
<b>2.</b>	<b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม PPF หรือกองทรัสต์ AIMIRT</b>		
(1)	ค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทุน หรือผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF	ไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม PPF	กองทรัสต์ AIMIRT
(2)	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี
(3)	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(4)	ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF หรือ กองทรัสต์ AIMIRT <sup>1</sup>	<p>1. อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee): ร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลัก</p> <p>2. อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee): ร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก</p> <p>อนึ่ง การคำนวณค่าธรรมเนียมตาม 1. และ 2. ข้างต้นให้หมายความรวมถึง รายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน อันเนื่องจาก (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การ</p>	<p>1. อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee): <u>สัญญาก่อตั้งทรัสต์</u> ไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก <u>สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปีที่ 1 – 3 นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 2.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก</li> <li>- ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก</li> </ul> <p>2. อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee):</p>

<sup>1</sup> ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเพื่อให้สอดคล้องกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF กองทรัสต์จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการกำหนดให้ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก รายการ 1. – 4 ข้างต้น เฉพาะสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนมาจากกองทุนรวม PPF นั้น เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้เดิมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF (อัตราของกองทุนรวม PPF ตามที่กำหนดในตารางฝั่งซ้ายข้างต้น) โดยการแก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม PPF	กองทรัสต์ AIMIRT
		<p>รับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา และ (ค) การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ</p> <p>3. อัตราค่านายหน้ากรณีมีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ: อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายใหม่ของทรัสต์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายใหม่ที่เช่าทรัสต์สินหลักแทนผู้เช่ารายเดิมที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดลงโดยสัญญาของผู้เช่ารายใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป</p> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีสิทธิได้รับค่านายหน้ากรณีมีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ สำหรับเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน ในกรณี (ก) การประกันกรณีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด</p>	<p><u>สัญญาก่อตั้งทรัสต์</u> ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของทรัสต์สินหลัก</p> <p><u>สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปีที่ 1 – 3 นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัสต์สินหลัก: ร้อยละ 3.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของทรัสต์สินหลัก</li> <li>- ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัสต์สินหลัก: ร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของทรัสต์สินหลัก</li> </ul> <p>3. อัตราค่านายหน้ากรณีมีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ: อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการของทรัสต์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง</p> <p>4. อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัสต์สินหลัก: ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัสต์สินหลักที่จำหน่ายไป และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p>



ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม PPF	กองทรัสต์ AIMIRT
		<p>ระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา หรือ (ค) การรับประกันกรณีและผู้เช่ารายเดิมได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาเพื่อซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่เป็นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของตนเอง (การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน) ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร</p> <p>4. อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 3.00 ของราคาขายทรัพย์สินหลัก</p>	<p>5. อัตราค่านายหน้ากรณีมีผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ:  อัตรา 0.5 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง</p> <p>6. อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก: ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา</p> <p>7. ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee): <u>สัญญาก่อตั้งทรัสต์</u> คิดที่อัตราเริ่มต้น 3.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน <u>สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</u> ค่าธรรมเนียมรายเดือนที่พึงชำระให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราตามที่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางรายนั้น ๆ ได้เรียกเก็บจริง อย่างไรก็ตาม อัตราค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวจะมีอัตราเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 3.5 (สามจุดห้า) ต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม PPF	กองทรัสต์ AIMIRT
			ทั้งนี้ ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางจะเริ่มคำนวณนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นไป และตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ได้ใช้บริการจากพื้นที่ส่วนกลางสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น โดยการคำนวณจำนวนตารางเมตรสำหรับการคิดค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางจะคำนวณเฉพาะพื้นที่ของอาคารที่กองทรัสต์ลงทุน
(5)	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาแต่ละราย เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินในการระดมทุนหรือการวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางด้านบัญชี และค่าที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน: ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT  ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ: ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(6)	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(7)	ค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขาย รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่กองทุนรวม PPF	ไม่มี

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม PPF	กองทรัสต์ AIMIRT
(8)	ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกิน 15,000 บาท ต่อครั้ง ต่อกรรมการ หรือในจำนวนอื่นใด ตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน โดยกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการไม่มีค่าเบี้ยประชุม	ไม่มี
(9)	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ นักลงทุนสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปี บัญชีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนแต่ละครั้ง จะกำหนดให้ไม่เกิน 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาท)	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(10)	ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(11)	ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุนรวม PPF หรือกองทรัสต์ AIMIRT	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12)	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ไม่เกินร้อยละ 0.13 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(13)	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่น ๆ	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการ หรืออัตราที่บริษัทจัดการร่วมกำหนดกับบุคคลดังกล่าว	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับบุคคลดังกล่าว
(14)	ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ไม่เกินร้อยละ 0.08 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(15)	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการ	ไม่มี	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม PPF	กองทรัสต์ AIMIRT
	ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย		
(16)	ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราว	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(17)	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(18)	ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม PPF หรือกองทรัสต์ AIMIRT	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19)	ค่าธรรมเนียมในการขอจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม PPF หรือ กองทรัสต์ AIMIRT ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20)	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว
(21)	ค่าใช้จ่ายในการทำเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม PPF หรือกองทรัสต์ AIMIRT และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม PPF	กองทรัสต์ AIMIRT
(22)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ พิมพ์ และออกไปหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23)	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม PPF หรือกองทรัสต์ AIMIRT ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(24)	ค่า ใช้ จ่า ย ใน ก า ร จั ด เ ต รีย ม แล ะ จั ดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่าง ๆ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว ตามที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(25)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่าง ๆ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(26)	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอน หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(27)	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มาจำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ หลักทรัพย์ของกองทุนรวม PPF หรือกองทรัสต์ AIMIRT	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม PPF	กองทรัสต์ AIMIRT
(28)	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(29)	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับความเสียหาย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(30)	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าตกแต่ง และค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น รวมถึงค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่า และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(31)	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(32)	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัสต์ ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละ หรือผู้ถือหุ้นรายละ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(33)	ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF หรือกองทรัสต์ AIMIRT โดยผู้ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม PPF	กองทรัสต์ AIMIRT
	เช่น บริษัทจัดการ หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์		
(34)	ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนหรือ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการ ลดทุน และ/หรือ จ่ายเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(35)	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายเงินปันผล หรือ ประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ ลดทุน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(36)	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม PPF หรือกองทรัสต์ AIMIRT เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตาม กฎหมายหรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(37)	ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือ ทรัสต์ในระหว่างการชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF หรือกองทรัสต์ AIMIRT จนถึงการจัดทะเบียนเลิก กองทุนรวม หรือกองทรัสต์ AIMIRT ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

#### 4.4 ผลกระทบจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และหน่วยทรัสต์ AIMIRT ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทุนทรัสต์ AIMIRT

##### 4.4.1 การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

กองทุนรวม PPF จะได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ที่ออกและเสนอขายเพื่อแลกเปลี่ยนกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้กับกองทุนทรัสต์ AIMIRT โดยหน่วยทรัสต์ที่ได้รับดังกล่าวกำหนดจากอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ซึ่งส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทุนรวม PPF จะได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT จะมีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 196,019,681 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ AIMIRT จำนวนทั้งสิ้น 595,480,769 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 791,550,450 หน่วย คิดเป็นผลกระทบสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 75 ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ไม่ได้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ร่วมด้วย หรืออาจถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ในจำนวนที่ทำให้อัตราส่วนการถือหน่วยลงทุน (หน่วยทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF) มีอัตราส่วนต่ำลง

##### 4.4.2 การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF โดยกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ทั้งนี้ จากอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ที่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม PPF จะมีจำนวน 196,019,681 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ AIMIRT จำนวน 595,480,769 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 791,500,450 หน่วย คิดเป็นผลกระทบสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 25 ทั้งนี้ การออกหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ร่วมด้วย หรืออาจถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ในจำนวนที่ทำให้อัตราส่วนการถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF มีอัตราส่วนต่ำลง

#### 4.5 ผลกระทบจากการบันทึกบัญชีของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ในเรื่องมูลค่าทรัพย์สินและภาระที่จะรับโอนมาจากกองทุนรวม

ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF จะถูกบันทึกบัญชีเข้ารวมกับงบการเงินของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ตามมาตรฐานบัญชีเกี่ยวกับการซื้อทรัพย์สิน โดยจะบันทึกมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่รับโอนจากการเข้าทำรายการเท่ากับมูลค่าสิ่งตอบแทน อันประกอบด้วยหน่วยทรัสต์และเงินสดที่กองทุนทรัสต์ AIMIRT ชำระให้แก่กองทุนรวม PPF



ดังนั้น จากการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT จะมีผลกระทบกับรายการในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT กล่าวคือ มีรายการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มขึ้น ภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการรับโอนภาระ และทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจากการออกหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการ หากแต่จะไม่มีผลกระทบจากการบันทึกค่าความนิยม (Goodwill) หรือ ความนิยมติดลบ (Negative goodwill) และจะไม่มีผลกระทบกับงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทรัสต์ AIMIRT จากการเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการ ทรัพย์สินหลักทั้งหมดภายใต้กองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงทรัพย์สินหลักที่รับโอนจากกองทุนรวม PPF จะถูกประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งจะต้องมีการตรวจสอบและสอบทานมูลค่าประจำปี จึงอาจส่งผลให้เกิดผลกำไรหรือขาดทุนจากการประเมิน (กล่าวคือ ผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน) เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินที่บันทึกบัญชีภายหลังการเข้าทำรายการ ดังกล่าว โดยในกรณีที่เกิดผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน จะบันทึกเป็นกำไรสะสมในส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ AIMIRT ในขณะที่หากเกิดผลขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน รายการดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวดของกองทรัสต์ AIMIRT ลดลง ซึ่งอาจทำให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ AIMIRT ในรูปเงินปันผลได้ลดลงหากมีกำไรสะสมไม่เพียงพอ และทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากผลขาดทุนทางบัญชีดังกล่าว โดยหากกองทรัสต์ AIMIRT มีกำไรสะสมไม่เพียงพอในการจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากค่าใช้จ่ายทางบัญชีดังกล่าว อาจส่งผลให้กองทรัสต์ AIMIRT ต้องดำเนินการลดทุนโดยวิธีการลดมูลค่าที่ตราไว้เพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 5. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

### 5.1 ภาพรวมอุตสาหกรรม

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.4 (%YoY) ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่สามของปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมและสาขาก่อสร้างกลับมาขยายตัว สาขาที่พักแรมและบริการ ด้านอาหาร สาขาการขนส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์ดี ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ขณะที่สาขา การผลิตสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2565 ร้อยละ 1.5 (%QoQ\_SA) รวมทั้งปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564

การบริหารนโยบายเศรษฐกิจมหภาคในช่วงที่เหลือของปี 2566 ควรให้ความสำคัญ การส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชน คือ การส่งเสริมการลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจตะวันออก (EEC) เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และขับเคลื่อนพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษในแต่ละภูมิภาค โดยเฉพาะภาคตะวันออกที่จะมีโครงการขับเคลื่อนการลงทุนพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจและโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ตามแผนยุทธศาสตร์และแผนปฏิบัติงานประจำปี 2566 ของสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ได้ต่อยอดพื้นฐานที่ก้าวกระโดด เร่งดึงดูดการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ ยกกระดับเศรษฐกิจและสังคมให้ประชาชน พร้อมระบบดูแลชุมชนอย่างยั่งยืน ช่วงปี พ.ศ. 2565-2569 ส่งเสริมกลยุทธ์การดึงดูดการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

1. การต่อยอดโครงสร้างพื้นฐาน
  - เมืองการบินภาคตะวันออกและการพัฒนาพื้นที่ 30 กม. รอบสนามบิน
  - TOD ตามสถานีรถไฟหลัก
2. ขับเคลื่อนโครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีและเมืองใหม่หน้าอยู่อัจฉริยะ
3. ดึงดูดการลงทุนอุตสาหกรรมเป้าหมาย 4 คลัสเตอร์สำคัญ
  - ยานยนต์สมัยใหม่
  - ดิจิทัล
  - การแพทย์มูลค่าสูง
  - โลจิสติกส์
4. ยกกระดับเศรษฐกิจ สังคม คุณภาพชีวิต พร้อมระบบดูแลชุมชน อย่างยั่งยืน
  - พัฒนาเศรษฐกิจชุมชนถึงระดับหมู่บ้าน
  - พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อสร้างงาน สร้างอาชีพ เพิ่มรายได้ (แหล่งท่องเที่ยวชุมชน/ตลาดสด/e-commerce)
  - ยกกระดับความรู้และทักษะวิชาชีพ/การสาธารณสุขพื้นฐาน/สิ่งแวดล้อม /สาธารณูปโภค/ท่องเที่ยว/ที่อยู่อาศัย

รวมถึงผลิตภัณฑ์การลงทุน 2.2 ล้านล้านบาท เพื่อให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศของอีอีซี (EEC GDP) ขยายตัวเฉลี่ยไม่น้อยกว่าร้อยละ 6

### ภาพรวมโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

เขตพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ถือเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพ โดยเป็นพื้นที่นำร่องการพัฒนาเขตเศรษฐกิจของประเทศ เพื่อส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรมของภูมิภาค รองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมพื้นฐานในปัจจุบัน อาทิ ยานยนต์และส่วนประกอบ ปิโตรเคมี อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วน และเป็นประตูสู่อาเซียน จีน และ อินเดีย ด้วยศักยภาพของการเชื่อมต่อระบบขนส่งและเขตการค้าเสรี อีกทั้งยังได้รับการส่งเสริมให้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายแห่งอนาคต หรือ กลุ่มอุตสาหกรรม S-curve ที่ภาครัฐมองเห็นว่าจะเข้ามาเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาประเทศ โดยจุดเด่นของโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกมีดังนี้

- 1) **เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกเป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษเพื่อโอกาสพิเศษสำหรับการลงทุน** โดยประเทศไทยเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ศูนย์กลางการลงทุน เนื่องจากมีพื้นที่ตลาดขนาดใหญ่ และมีกำลังซื้อสูงจากอาเซียน จีน และอินเดีย เศรษฐกิจมหภาคมีเสถียรภาพและมีความเจริญเติบโตสูง เป็นผู้นำด้านการผลิตและศูนย์กลางการส่งออก มีจุดเด่นหลากหลายทั้งด้านการเกษตรกรรมสมัยใหม่ อุตสาหกรรม ไปจนถึงปิโตรเคมีขั้นสูง มีความพร้อมในด้านโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อต่อการลงทุน นอกจากนี้เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกมีพื้นฐานที่ดีสามารถเติบโตในอนาคตอย่างแข็งแกร่ง จากการเป็นจุดศูนย์กลางในระดับโลกทั้งด้านการลงทุนและสถานที่ท่องเที่ยว เป็นฐานอุตสาหกรรมด้านพลังงาน และโครงสร้างพื้นฐาน ประกอบด้วยโรงกลั่นน้ำมันขนาดใหญ่ 5 โรง, กลุ่มอุตสาหกรรมกลุ่มปิโตรเคมี 3 แห่ง, โรงผลิตไฟฟ้า 20 โรง, นิคมอุตสาหกรรม 29 แห่ง เชื่อมโยงด้วยโครงสร้างพื้นฐานการขนส่งที่เพียงพอพร้อม ระยะทาง 200 กม. จากกรุงเทพฯ เชื่อมผ่านเส้นทางสายหลัก, ท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบัง, สนามบินอู่ตะเภา และท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด
- 2) **โครงข่ายแห่งอนาคต แผนพัฒนาเพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งของโครงข่ายด้านการเชื่อมโยงในอนาคต** เชื่อมโยงโครงข่ายด้านคมนาคม และ แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่รถไฟความเร็วสูง (กรุงเทพฯ – ระยอง) มูลค่าเงินลงทุน: 4,471 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ท่าเทียบเรือน้ำลึกแหลมฉบัง มูลค่าเงินลงทุน: 1,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ สนามบินนานาชาติอู่ตะเภารองรับผู้โดยสาร 3 ล้านคนต่อปี รถไฟทางคู่ (เชื่อมโยงท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด) มูลค่าเงินลงทุน: 1,822 ล้านดอลลาร์สหรัฐ มอเตอร์เวย์ (มาบตาพุด) มูลค่าเงินลงทุน: 580 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด มูลค่าเงินลงทุน 290 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ทั้งนี้ จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดชลบุรี และ จังหวัดระยอง เป็นเมืองที่มีความสมดุลของสถานที่ทำงานและที่พักอาศัย โดย (1) ฉะเชิงเทรา เป็นเมืองที่มีที่อยู่อาศัยรองรับกรุงเทพฝั่งตะวันออก เป็นศูนย์กลางการขนส่งระบบรางและรถไฟความเร็วสูงและประตูสู่ภูมิภาคต่าง ๆ รองรับการย้ายหน่วยงานรัฐและการพัฒนาไปสู่ศูนย์ราชการแห่งใหม่ในอนาคต (2) ชลบุรีเป็นศูนย์กลางการศึกษาและพัฒนาทักษะนานาชาติ การศึกษาค้นคว้า วิจัยและพัฒนาเพื่อสร้างนวัตกรรม ซึ่งปัจจุบันมี 3 มหาวิทยาลัยและ 6 วิทยาลัยอาชีวศึกษารองรับ ศูนย์กลางด้านการศึกษา, ศูนย์ฝึกแรงงาน และ ศูนย์พัฒนาทักษะนานาชาติเพื่อตอบสนองและสอดคล้องกับความต้องการด้านอุตสาหกรรมแห่งอนาคต (3) ศรีราชา-แหลมฉบัง เป็นเมืองที่มีความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำงาน โดย ศรีราชา ประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและสถานที่ธรรมชาติ ทำให้ศรีราชาเป็นเมืองที่น่าอยู่อาศัย และแหลมฉบัง มีท่าเรือน้ำลึกขนาดใหญ่และเป็นประตูหลักแห่งการส่งออกสินค้าสู่

อาเซียนและทั่วโลก (4) พัทยา-สัตหีบ เป็นกลุ่มเมืองท่องเที่ยวคุณภาพและเชิงสุขภาพระดับโลก โดย พัทยา เป็นกลุ่มเมืองท่องเที่ยวคุณภาพ และเชิงท่องเที่ยว เชิงธุรกิจ โรงแรม การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เชิงครอบครัว ร้านอาหาร สวนสนุก ซุปเปอร์มาร์เก็ต เชิงสุขภาพ การแพทย์ การดูแลผู้สูงอายุ และการฟื้นฟูสุขภาพ (5) อุตะเภา เป็นที่ตั้งของศูนย์ให้บริการด้านอากาศยานและพาณิชย์นาวีของภูมิภาคในอนาคต เป็นที่ตั้งของสนามบินนานาชาติอุตะเภา กลไกเชื่อมโยงการท่องเที่ยวพัทยากับนานาชาติ ที่ตั้งของศูนย์ ให้บริการด้านอากาศยานและพาณิชย์นาวีของภูมิภาคในอนาคต จุดเชื่อมต่อบนขบวนส่งทางรางและถนนสายหลักในอนาคต (6) ระยอง เป็นที่ตั้งของอุตสาหกรรมปิโตรเคมีและอุตสาหกรรมพลังงาน โดยมาตาพุด เป็น 1 ใน 5 ด้านอุตสาหกรรมปิโตรเคมีในทวีปเอเชีย และศูนย์กลางด้านโรงกลั่นน้ำมันและพลังงานในประเทศไทย พัฒนาสู่การเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมชีวภาพ (Bio-polis)

- 3) **พื้นที่ฐานที่แข็งแกร่ง เมืองแห่งอุตสาหกรรมและฐานการผลิตระดับโลก ความสำเร็จของเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก** เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรม 29 นิคมมูลค่าการลงทุนกว่า 50,500 ล้านดอลลาร์สหรัฐฐานการผลิตของโรงงาน 3,786 โรงงานมีพื้นฐานการจัดการโครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภค และการเชื่อมโยงด้านคมนาคมที่ดี มีศูนย์กลางด้านการผลิตรถยนต์ มูลค่าการลงทุน 12,500 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ฐานการผลิตชิ้นส่วนและ พัฒนาส่วนประกอบสำหรับธุรกิจรถยนต์และธุรกิจการบิน และมีนิคมอุตสาหกรรมพื้นที่มาตาพุดเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมีชั้นนำด้วยกำลังการผลิตติดอันดับ 1 ใน 5 ของทวีปเอเชียมูลค่าการลงทุน 13,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐฐานการผลิตพลาสติก, ยาง และพอลิเมอร์สำหรับอุตสาหกรรมเพื่อเพิ่มมูลค่า ทั้งนี้ เขตพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่สามารถรองรับเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ประกอบด้วย 21 นิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาแล้วและสามารถรองรับการลงทุน (พื้นที่ประมาณ 2,345 เฮกตาร์ หรือ 14,660 ไร่) และ 6 นิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา (มีพื้นที่ทั้งหมด 2,431 เฮกตาร์ หรือ 15,190 ไร่)
- 4) **ยกระดับอุตสาหกรรมที่แข็งแกร่ง พัฒนาสู่อุตสาหกรรมแห่งอนาคต 5 อุตสาหกรรมเดิมที่มีความแข็งแกร่ง ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมท่องเที่ยว กลุ่มรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ ปิโตรเคมีและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ และอุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร พัฒนาไปสู่ 5 อุตสาหกรรมแห่งอนาคต ได้แก่ อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เพื่อการอุตสาหกรรม อุตสาหกรรมทางการแพทย์ครบวงจร อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ และอุตสาหกรรมดิจิทัล**
- 5) **เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เขตเศรษฐกิจระดับโลก ความพร้อมของเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกในฐานะผู้นำด้านเขตเศรษฐกิจพิเศษสำหรับนักลงทุน ได้แก่ มีทำเลที่ดีที่สุดในการลงทุนในภูมิภาคอาเซียนให้แก่ นักลงทุน มีพื้นฐานด้านอุตสาหกรรมที่แข็งแกร่ง มีฐานการผลิตขนาดใหญ่ และมีความเชื่อมโยงด้านการคมนาคม ส่วนผสมที่ลงตัวระหว่างที่พักอาศัยและสถานที่ทำงานในเมืองแห่งอุตสาหกรรมและเมืองแห่งการท่องเที่ยวระดับโลก มีความพร้อมในการให้การสนับสนุนและให้บริการด้านธุรกิจอย่างมืออาชีพ รวมถึงสิทธิพิเศษต่าง ๆ ด้านการลงทุน และมุ่งสู่ความมั่งคั่งและเติบโตด้านการลงทุนไปพร้อมกับการขยายตัวของเมืองและความต้องการของตลาด ASEAN**

โดยในปัจจุบัน ภาพรวมโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ของการใช้พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นจาก 1) การขยายการลงทุนของอุตสาหกรรมสมัยใหม่ เช่น รถยนต์ไฟฟ้า (EV) และชิ้นส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยประกอบไปด้วยการลงทุนของผู้ประกอบการจากต่างประเทศและในประเทศสำหรับการสร้างฐานการผลิต 2) การเติบโตของมูลค่าการค้าส่งและค้าปลีก ซึ่งส่งผลต่อการขยายฐานการผลิต

3) แนวโน้มของการย้ายฐานการผลิต (Supply chain rearrangement) จากความเสี่ยงด้าน Geopolitics ยกตัวอย่างเช่น การย้ายฐานการผลิตจากสาธารณรัฐประชาชนจีนมายังประเทศไทย

## 5.2 ภาพรวมนิคมอุตสาหกรรม

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในช่วงปี 2566-2568 มีแนวโน้มฟื้นตัว โดยการลงทุนในอุตสาหกรรมการผลิตที่ขยายตัวตามภาวะเศรษฐกิจจะหนุนความต้องการซื้อหรือเช่าที่ดิน คาดว่ายอดขายและให้เช่าที่ดินจะกลับมาขยายตัวดี 18.0-20.0% ต่อปี อยู่ที่ 2,200 ไร่ 2,700 ไร่ และ 3,000 ไร่ ในปี 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ ปัจจัยหนุนจาก (1) การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐโดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ซึ่งมี แนวโน้มจะเร่งตัวในปี 2567-2568 ในแผนพัฒนาระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) น่าจะ เหนี่ยวนำให้เกิดการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนมากขึ้นในพื้นที่ดังกล่าว (2) ความเชื่อมั่นของนักลงทุนมีแนวโน้มฟื้นตัวหลังความกังวล COVID-19 คลี่คลาย (3) ผู้ประกอบการต่างชาติมีแนวโน้มย้าย/ขยายฐานการผลิตมายัง ประเทศไทยมากขึ้น ส่วนหนึ่งเพื่อเลี่ยงปัจจัยเสี่ยงจากความตึงเครียดทางการค้า และการเมืองระหว่างสหรัฐฯ และจีน และ (4) มาตรการกระตุ้นการลงทุนต่อเนื่อง จากภาครัฐ โดยผู้ประกอบการนิคมฯ มีแนวโน้มปรับตัวสู่รูปแบบ Smart Park ที่มี ความทันสมัยทั้งด้านเทคโนโลยีการผลิต ระบบการขนส่ง ระบบการสื่อสาร ระบบพลังงาน ตลอดจนพัฒนานิคมฯ ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพิ่มขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับ นโยบายของภาครัฐในการมุ่งสู่เป้าหมาย BCG Model (Bio economy, Circular Economy และ Green Economy) รวมทั้งการสร้างพันธมิตรกับธุรกิจสาขาอื่น เช่น ผู้ให้บริการโลจิสติกส์และสาธารณูปโภคพื้นฐานเพื่อหนุนการเติบโตของธุรกิจนิคมฯ อย่างยั่งยืน

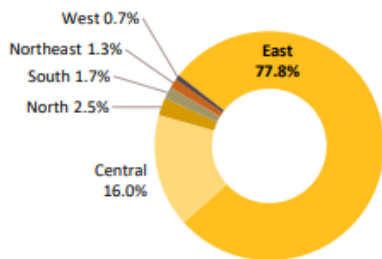
ในช่วงปี 2566-2568 ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีทิศทางฟื้นตัวตามแนวโน้มการ ขยายตัวของการลงทุนในอุตสาหกรรมการผลิต ซึ่งจะหนุนผลประกอบการของธุรกิจ จากยอดขายและให้เช่าที่ดินที่จะกลับมาขยายตัวดี โดยรายได้ของผู้ประกอบการ อาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของนิคมฯ สรุปได้ดังนี้ นิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ภาคตะวันออก รายได้มีแนวโน้มเติบโตโดดเด่น กว่าพื้นที่อื่น ๆ โดยคาดว่าความต้องการซื้อหรือเช่าที่ดิน จะขยายตัวในเกณฑ์ดี อาานิสงส์จากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อสนับสนุนโครงการ EEC ในพื้นที่ 3 จังหวัด (ชลบุรี ระยอง และ ฉะเชิงเทรา) ซึ่งจะดึงดูดความสนใจจากนักลงทุน ทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ภาครัฐให้การส่งเสริม อย่างไรก็ตามอุปทานใหม่ (พื้นที่จัดตั้งใหม่และการขยายพื้นที่ของนิคมฯ เดิม) มีแนวโน้มขยายตัวค่อนข้างจำกัด เนื่องจากราคาที่ดินในพื้นที่ปรับขึ้นต่อเนื่อง อีกทั้งทำเลที่มีศักยภาพเริ่มหายากมากขึ้น

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม (Industrial Estate) เป็นธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อขายหรือให้เช่าสำหรับประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม โดยมีการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อาทิ ไฟฟ้า ประปา ระบบป้องกันน้ำท่วม การบำบัดน้ำเสีย ส่วนกลาง เป็นต้น นิคมฯ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือ กนอ. จำแนกเป็น (1) นิคมฯ ที่ กนอ. เป็นเจ้าของและบริหารเอง และ (2) นิคมฯ ที่ กนอ.ร่วมเป็นเจ้าของและร่วมบริหารกับเอกชน นอกจากนี้ยังมีธุรกิจที่มีลักษณะเดียวกับกับนิคมฯ คือ สวน/เขตอุตสาหกรรม มีเอกชนเป็นเจ้าของและบริหารจัดการ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment: BOI) โดยมอบหมายให้กรมโรงงานอุตสาหกรรมและอุตสาหกรรมจังหวัดเป็นหน่วยงานกำกับดูแลอีกทอดหนึ่ง รายได้หลักของผู้ประกอบการนิคมฯ และสวนเขตอุตสาหกรรมมาจาก 2 ส่วน คือ (1) รายได้จากการขายและเช่าที่ดิน และ (2) รายได้จากการ ให้บริการต่าง ๆ อาทิ ให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้า สาธารณูปโภค (เช่น ไฟฟ้า ประปา) โดยรายได้ส่วนนี้จัดเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นต่อเนื่อง (Recurring Income) จึงช่วยลดทอนความเสี่ยงจากภาวะผันผวนของรายได้จากการขายที่ดินได้บ้าง

ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจนิคมฯ ได้แก่ (1) ทิศทางเศรษฐกิจโลกและภาวะเศรษฐกิจ/การเมืองในประเทศ (2) นโยบายของ บริษัทข้ามชาติในการกระจายฐานการผลิตและการลงทุนมายังประเทศไทย (3) ศักยภาพทางด้านกายภาพและภูมิศาสตร์ของประเทศ และ(4) กฎระเบียบ/หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ของภาครัฐที่สนับสนุนการลงทุน

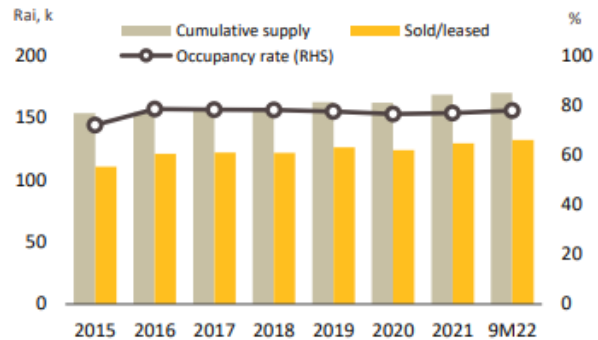
ภาคอุตสาหกรรมในประเทศ รวมถึงการให้สิทธิพิเศษเพิ่มเติมแก่นักลงทุนในนิคมฯ โดยนิคมฯ ในไทยมีจำนวนทั้งสิ้น 67 แห่ง (ข้อมูล ณ กันยายน 2565) กระจายอยู่ใน 16 จังหวัด ประกอบด้วยนิคมฯ ที่ ก.นอ. ดำเนินการเองจำนวน 14 แห่ง และร่วมดำเนินการกับเอกชนจำนวน 53 แห่ง รวมเป็นพื้นที่ 169,823 ไร่ เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 ที่มีจำนวน 168,354 ไร่ (+0.9%) โดยพื้นที่นิคมฯ ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในภาคตะวันออกจำนวน 132,084 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 77.8% (Figure 3) รองลงมา คือ ภาคกลาง (รวมกรุงเทพฯ และปริมณฑล) สัดส่วน 16.0% ด้านพื้นที่ขายและให้เช่าสะสมอยู่ที่ 132,083 ไร่ คิดเป็นอัตราการครอบครองพื้นที่ (Occupancy rate: OR) ที่ 77.8% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 76.9% ในปี 2564 (Figure 4) ทั้งนี้ นักลงทุนชาวญี่ปุ่นเข้ามาลงทุนในนิคมฯ ในไทย มากที่สุด รองลงมา ได้แก่ จีน และสหรัฐฯ ตามลำดับ (Figure 5) ขณะที่อุตสาหกรรมยานยนต์และการขนส่งเป็นกลุ่มที่มีการลงทุนมากที่สุดใน นิคมฯ ทั่วประเทศ (Figure 6)

**Figure 3: Industrial Estate Area, by Region**  
(as of September 2022)



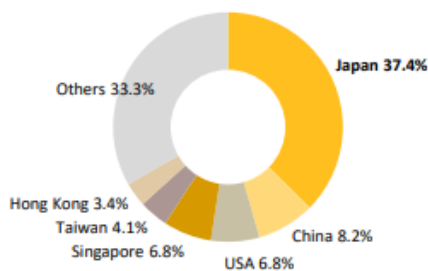
Source: Real Estate Information Center (REIC)

**Figure 4: Cumulative Supply and Sales/Leases of Land on Industrial Estates**



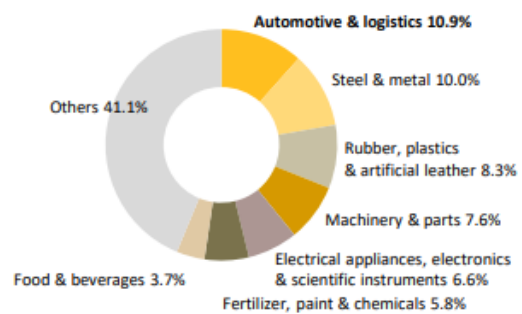
Note: OR = Occupancy rate  
Sources: REIC

**Figure 5: Investors in Industrial Estates, by Country**  
(as of June 2021)



Source: IEAT

**Figure 6: Investors in Industrial Estates, by Industry**  
(as of June 2021)



Source: IEAT

ด้านราคาขาย/เช่าที่ดินในนิคมฯ แต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน ขึ้นกับ (1) ทำเลที่ตั้ง (2) ระบบสาธารณูปโภค (3) ระยะทางการคมนาคมขนส่ง และ (4) การตั้งนิคมฯ ใกล้แหล่งวัตถุดิบ โดยที่ดินนิคมฯ ในพื้นที่กรุงเทพฯ มีราคาสูงที่สุด (Figure 10) เนื่องจากเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำและทางอากาศ ซึ่งหนุนให้ราคาที่ดินในพื้นที่ใกล้เคียง เช่น สมุทรปราการมีราคาสูงตามไปด้วย รองลงมาคือ พื้นที่ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) โดยราคาขายเฉลี่ยสูงสุดของที่ดินในนิคมฯ พื้นที่ 3 จังหวัด EEC ช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 อยู่ที่ 8.0

ล้านบาท/ไร่ เพิ่มขึ้นกว่า 50% จาก 5.8 ล้านบาท/ไร่ ในปี 2557 (ช่วงก่อนที่ภาครัฐจะเร่งประชาสัมพันธ์แผนพัฒนา EEC อย่างกว้างขวาง) (ข้อมูลจาก Colliers International)

Figure 10: Industrial Estate Land Prices, by Province



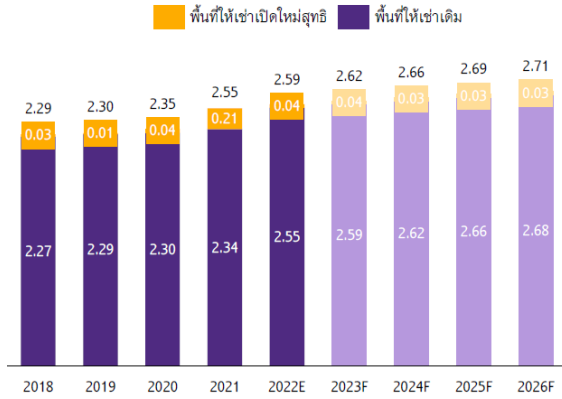
Note: The most expensive land in the major provinces  
Source: Colliers International, Krungsri Research

### 5.3 ภาพรวมอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready-Built Factories: RBFs)

ภาพรวมของอุตสาหกรรมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBFs) ในปี 2565 ที่ผ่านมานั้นมีการเติบโตเล็กน้อยจากปี 2564 โดย EIC ประมาณการว่าในปี 2566 มีพื้นที่ให้เช่าเปิดใหม่สุทธิประมาณ 40,000 ตารางเมตร เมื่อรวมกับพื้นที่ให้เช่าที่มีอยู่เดิม 2.59 ล้านตารางเมตร ทำให้มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมดประมาณ 2.62 ล้านตารางเมตร หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งมีพื้นที่โรงงานให้เช่า 2.59 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.5 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่ และสภาวะการแข่งขันที่สูงของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ากับโรงงานที่สร้างตามความต้องการของผู้ประกอบการ (Built-to-suit)

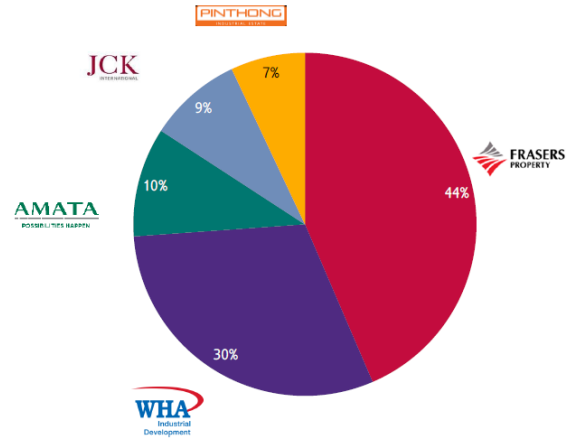
### แผนภาพแสดงพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

หน่วย: ล้านตารางเมตร



หน่วย: %

### สัดส่วนพื้นที่โรงงานให้เช่าในปี 2023F



ที่มา : EIC

โดย SCB Economic Intelligence Center (EIC) คาดการณ์ว่า ในปี 2566 พื้นที่เปิดใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพียง 40,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 1.5 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด เพื่อรองรับการปรับ Supply Chain จากผลกระทบของ Geopolitics ซึ่งส่งผลให้ในปี 2566 จะมีพื้นที่โรงงานให้เช่าทั้งหมดประมาณ 2.62 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ประมาณ 30,000 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.2 โดยจากการคาดการณ์ของ EIC สัดส่วนพื้นที่โรงงานให้เช่าในปี 2566 พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นของ FRASERS และ WHA คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44 และร้อยละ 30 ตามลำดับ

### ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาวะธุรกิจของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

- (1) ภาวะเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะชะลอตัวลงในปี 2566 ส่งผลให้การลงทุนจากต่างประเทศมีความเสี่ยงที่จะปรับตัวลดลง ประกอบกับความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากความต้องการในการชะลอตัวเงินเฟ้อ
- (2) ความต้องการสร้างโรงงานของนักลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม โดยเพิ่มความต้องการสร้างโรงงานในรูปแบบ Built-to-Suit มากขึ้น เนื่องจากตอบโจทย์กับรูปแบบการผลิตและเทคโนโลยีของนักลงทุนได้เหมาะสมกว่า โดยเฉพาะกลุ่มทุนการผลิตในอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีเฉพาะ และเป็นเทคโนโลยีขั้นสูง
- (3) จำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนที่เพิ่มขึ้น จะยังคงช่วยให้ผู้ประกอบการยังสามารถเพิ่มพื้นที่ให้บริการได้มากขึ้น

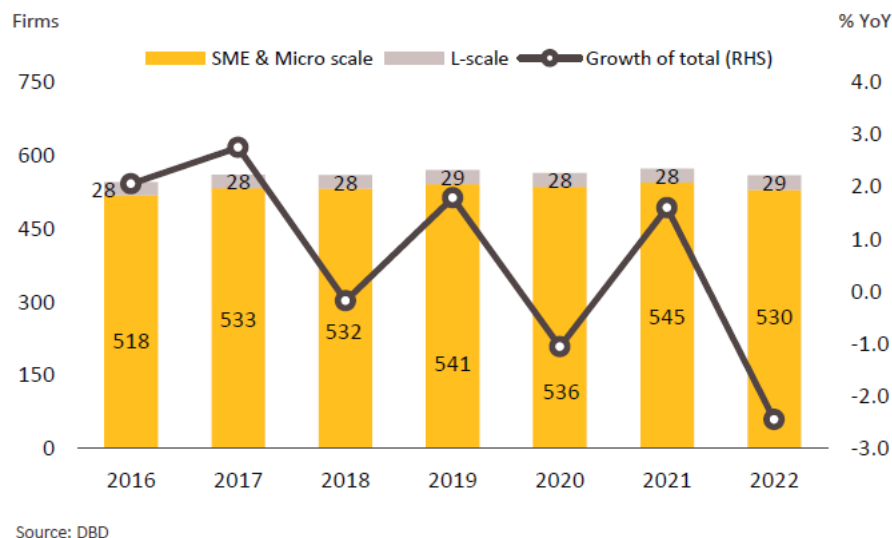
### 5.4 ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ธุรกิจคลังสินค้าเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ท่ามกลางความท้าทายจากวิกฤต COVID-19 ที่ทำให้เศรษฐกิจไทยหดตัวรุนแรงในปี 2563 ทั้งยังฟื้นตัวค่อนข้างช้าในปี 2564 และ 2565 โดยความต้องการใช้บริการคลังสินค้าได้แรงหนุนจากการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของภาคการค้าออนไลน์ (e-Commerce) (+140%, +75% และ 8% ในปี 2563



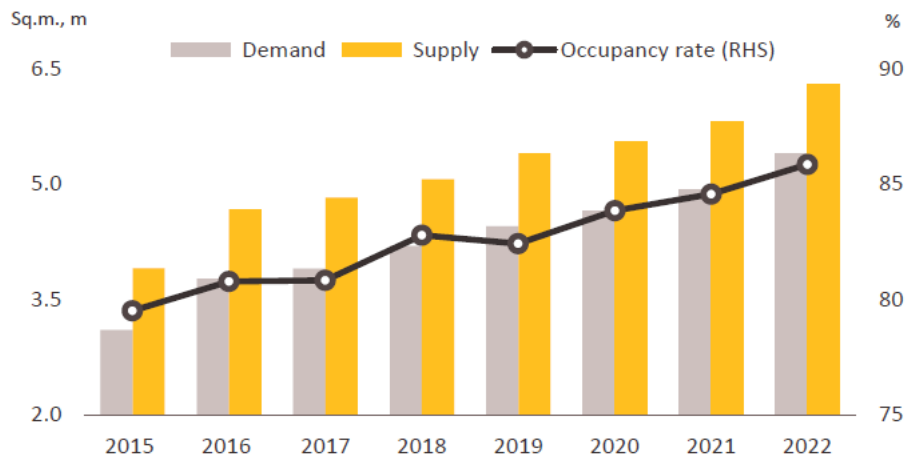
2564 และ 2565 ตามลำดับ) ซึ่งได้อานิสงส์จากนโยบาย Work from home และความคุ้นชินกับการซื้อสินค้าผ่านช่องทางดังกล่าวมากขึ้น **ขณะที่ปี 2565 ธุรกิจคลังสินค้ายังได้ประโยชน์จากภาคการผลิตที่ฟื้นตัวตามภาคการค้าระหว่างประเทศ** (มูลค่าส่งออกของไทยสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 2.7 แสนล้านดอลลาร์ เพิ่มขึ้น 5.7% จากปี 2564 จากการขยายตัวของสินค้าเกษตร อาหารและเครื่องดื่ม และสินค้าอุตสาหกรรม ขณะที่การนำเข้าอยู่ที่ 3 แสนล้านดอลลาร์ เพิ่มขึ้น 12.8% YoY) ประกอบกับสถานการณ์ COVID-19 ที่ผ่อนคลายหนุนการท่องเที่ยวในประเทศปรับดีขึ้นจากทั้งนักท่องเที่ยวไทยและชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยจำนวน 11.2 ล้านคน (เทียบกับ 4 แสนคนปี 2564) ทำให้ความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภค รวมถึงอาหารและเครื่องดื่มมากขึ้นตามมา ตลอดจนการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัวต่อเนื่องที่ระดับ 5.1% YoY หนุนความต้องการคลังสินค้าเพื่อจัดเก็บปัจจัยการผลิตและผลผลิตต่าง ๆ ปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ผู้ประกอบการคลังสินค้าขยายการลงทุนเพิ่มพื้นที่เพื่อรองรับความต้องการใช้บริการจัดเก็บสินค้าก่อนกระจายสู่จุดหมายปลายทาง สำหรับภาวะคลังสินค้าแต่ละประเภทในปี 2565 สรุปได้ดังนี้

**คลังสินค้าให้เช่าทั่วไป** มีจำนวนมากกว่า 70% ของคลังสินค้าทั้งหมด มีความเกี่ยวเนื่องกับหลายธุรกิจ/อุตสาหกรรม เนื่องจากสามารถจัดเก็บสินค้าได้หลายประเภทและขยายพื้นที่ได้ง่ายในหลายทำเล ขณะที่รายได้คิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 62% ของรายได้จากคลังสินค้าทั้งหมด (ข้อมูลปี 2565) ด้านผู้ประกอบการเป็นรายใหญ่เพียง 29 ราย (สัดส่วน 5.2%) ส่วนใหญ่เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์ กิจการในเครือผู้ผลิตและจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค และผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรมต่าง ๆ ขณะที่รายกลาง รายเล็กและรายย่อย (SMEs & Micro) มีจำนวนรวมกัน 530 ราย (สัดส่วน 94.8%) (ภาพที่ 1)



ภาพที่ 1 : Number of General purpose Warehouse Firms

ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะจากผู้ประกอบการในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ในกลุ่มที่ต้องการสำรองสต็อกสินค้าไว้ผลิต/จำหน่าย/ส่งออก อาทิ กลุ่ม FMCG (Fast Moving Consumer Goods) กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ ซึ่งรวมถึงรถยนต์ไฟฟ้าที่ต้องการพื้นที่เก็บชิ้นส่วน/อะไหล่ กลุ่มสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า และกลุ่มแฟชั่นแอนด์ไลฟ์สไตล์ระดับบน ซึ่งเป็นกลุ่มที่เติบโตต่อเนื่องแม้เผชิญภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ตลอดจนผู้ประกอบการต่างชาติที่ขยายฐานการผลิตมาไทย และกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PL) แก่ร้านค้าออนไลน์ โดยเฉพาะผู้ประกอบการ SMEs ที่ขายสินค้าแก่ผู้บริโภคโดยตรงส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ 5.4 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นถึง 9.8% YoY เทียบกับ 4.9 ล้านตารางเมตร ปี 2564 (ภาพที่ 2)



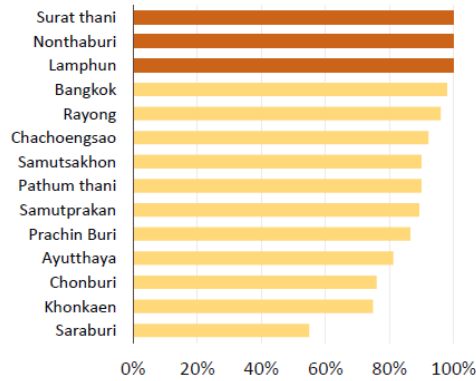
Source: WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust (WHART), Krungsri Research

ภาพที่ 2 : Supply, Demand, and Occupancy Rate of General purpose Warehouse

ผู้ประกอบการเร่งลงทุนขยาย ปรับปรุง หรือสร้างคลังสินค้าใหม่เพื่อเพิ่มพื้นที่จัดเก็บสินค้าตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะคลังสินค้าสมัยใหม่แบบสร้างตามสั่ง (Built to suit) ที่รองรับระบบการจัดการแบบอัตโนมัติ และช่วยลดความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าเป็นเวลานาน โดยผู้ประกอบการรายสำคัญ อาทิ (1) บริษัท เคอร์ โลจิสติกส์ ประเทศไทย ผู้ให้บริการโลจิสติกส์กลุ่ม Last-mile ขยายพื้นที่คลังสินค้าบนถนนบางนา-ตราดเพื่อรองรับความต้องการลูกค้ากลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้าจากยุโรปและจีน และปรับปรุงคลังสินค้าในพื้นที่ EEC จังหวัดระยองให้เป็นศูนย์โลจิสติกส์ด้านอาหาร ยาและเวชภัณฑ์ปลอดภัย (GHPs logistic centre) (2) บริษัท ซาลีทอป โลจิสติกส์ ลงทุนสร้างคลังสินค้าขนาด 2.2 หมื่นตารางเมตรในพื้นที่ปลอดอากาศใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง (คาดเปิดให้บริการปี 2566) (3) กลุ่มบริษัทเครือเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย ขยายคลังสินค้าแบบสร้างตามสั่ง (Built-to-Suit) พื้นที่กว่า 1.9 หมื่นตารางเมตรเพื่อรองรับลูกค้าที่เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์รายใหญ่ในจังหวัดสมุทรปราการ และเตรียมเปิดคลังสินค้าสร้างตามสั่งอีก 1 แห่งซึ่งได้มาตรฐานอาคารสีเขียว (LEED) พื้นที่ 1.1 หมื่นตารางเมตรในปี 2566 และ (4) บมจ.ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ขยายพื้นที่ให้ใช้ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ จังหวัดสมุทรปราการกว่า 1.3 แสนตารางเมตร เป็นต้น ผู้ประกอบการบางรายยังขยายการลงทุนในประเทศเพื่อนบ้านที่ธุรกิจโลจิสติกส์มีแนวโน้มเติบโตในเกณฑ์ดี เช่น กัมพูชา ส่งผลให้อุปทานรวมของพื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ 6.3 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 8.1% จากปี 2564 ทั้งนี้ อุปสงค์การเช่าคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ในปี 2565 ปรับขึ้นเป็น 85.9% จาก 84.6% ปี 2564

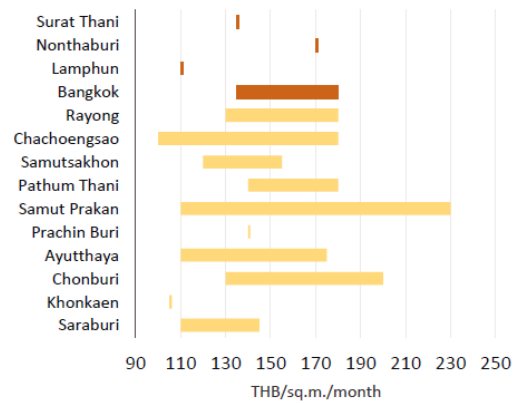
พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปให้เช่าจะกระจุกตัวอยู่ในภาคกลางและภาคตะวันออก โดยจังหวัดสมุทรปราการมีพื้นที่คลังสินค้าสูงสุด 35% ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมดรองลงมาคือ ชลบุรี (25%) และอยุธยา (13%) (ภาพที่ 5) ขณะที่อัตราค่าเช่า (Rental rate) และอัตราการเช่า (Occupancy rate) จะแตกต่างกันตามศักยภาพของพื้นที่จำนวนและสภาพของคลังสินค้าระดับการแข่งขันและความสะดวกด้านการคมนาคมขนส่ง (ภาพที่ 3-4) สำหรับอัตราค่าเช่าโดยรวมในปี 2565 จะอยู่ในช่วง 100-230 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ใกล้เคียงกับปี 2564 (ที่มา:WHART) โดยอัตราค่าเช่าคลังสินค้าในเขตกรุงเทพและปริมณฑล และ EEC เฉลี่ยที่ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 2.8% จาก 155 บาทปี 2564 ส่วนคลังสินค้าในพื้นที่ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพและปริมณฑล) มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยทรงตัวที่ 115-165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าสูงสุดจะอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการที่ 230 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (พื้นที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพฯเดินทางสะดวก) รองลงมาคือชลบุรี 200 บาทต่อตารางเมตร (พื้นที่นิคม

อุตสาหกรรม) กรุงเทพฯ ปทุมธานี ระยอง และฉะเชิงเทรา 180 บาทต่อตารางเมตร ขณะที่อยุธยาและสมุทรสาคร (ทำเลฐานการผลิตแหล่งโรงงานและศูนย์กระจายสินค้า) มีอัตราค่าเช่าสูงสุด 175 บาท และ 155 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ



Source: WHART

ภาพที่ 3 : Occupancy Rate

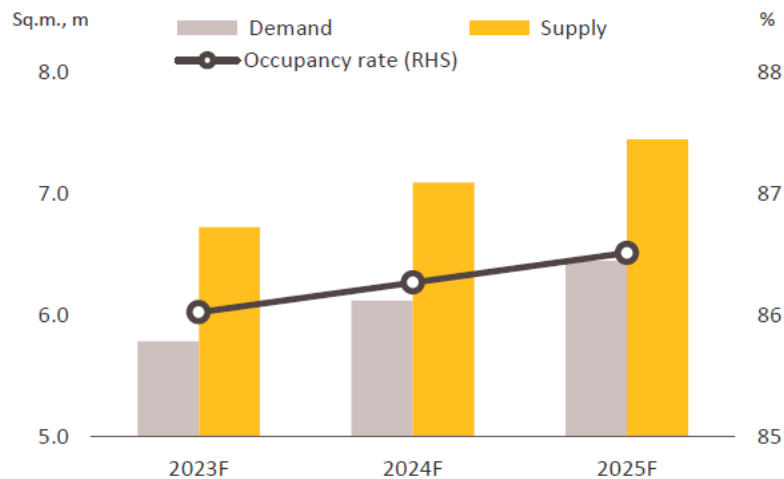


Source: WHART

ภาพที่ 4 : Range of Rental Rate

ปี 2566 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตในอัตราไม่สูงมากนัก โดยแรงหนุนธุรกิจมาจากการบริโภคภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัว 5.2% และการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-commerce ที่ระดับ 13-15% YoY (ที่มา: สมาคมผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ไทย) ขณะที่ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวกดดันให้มูลค่าส่งออกและนำเข้าในภาพรวมคาดว่าจะหดตัว -1.5% และ -0.6% ตามลำดับอย่างไรก็ตาม การส่งออก-นำเข้าของสินค้าเกษตร และอุตสาหกรรมบางกลุ่มยังสามารถขยายตัวได้ดี (พิจารณาจากข้อมูลเดือนมกราคม-กรกฎาคม) โดยสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น อาทิ หม้อแปลงไฟฟ้าและส่วนประกอบ (+42.3% YoY) อุปกรณ์คอมพิวเตอร์อื่น ๆ (+11.8% YoY) ข้าว (+20.6% YoY) ผลไม้สดแช่เย็น แช่แข็ง และแห้ง (+16.8% YoY) ผักกระป๋องและผักแปรรูป (+14.8% YoY) กุ้งปรุงสุกแช่เย็น (+14.1% YoY) ไก่สดแช่เย็นแช่แข็ง (+33.5% YoY) สุกรสสดแช่เย็น แช่แข็ง (+111.7% YoY) ไข่ไก่สด (+151.4% YoY ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการขยายตลาดส่งออกไปยังไต้หวันเป็นครั้งแรกในเดือนมีนาคม) และดอกกล้วยไม้ (+2.8% YoY) ขณะที่การนำเข้าเพิ่มขึ้นในหมวดกุ้งสดแช่เย็น แช่แข็ง (+73.7% YoY) องุ่นสด (+34.4% YoY) ข้าว (+36.2% YoY) เครื่องดื่ม (+27.1% YoY) และขนมหวานและช็อกโกแลต (+15.5% YoY) ทั้งนี้ วิจัยกรุงศรีประเมินความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปปี 2566 จะอยู่ที่ 5.8 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 7.0% จากปี 2565 ขณะที่อุปทานรวมอยู่ที่ 6.7 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้น 6.8% YoY และอัตรการเช่าพื้นที่อยู่ที่ระดับ 86.0%

ปี 2567-2568 คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าโดยรวมจะเติบโตต่อเนื่อง (ภาพที่ 5) ตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ผู้ประกอบการคลังสินค้ามีแนวโน้มให้บริการทั้งแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่ม และแบบ Ready built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างรวดเร็ว โดยการเติบโตของคลังสินค้าแต่ละประเภทมีรายละเอียด ดังนี้

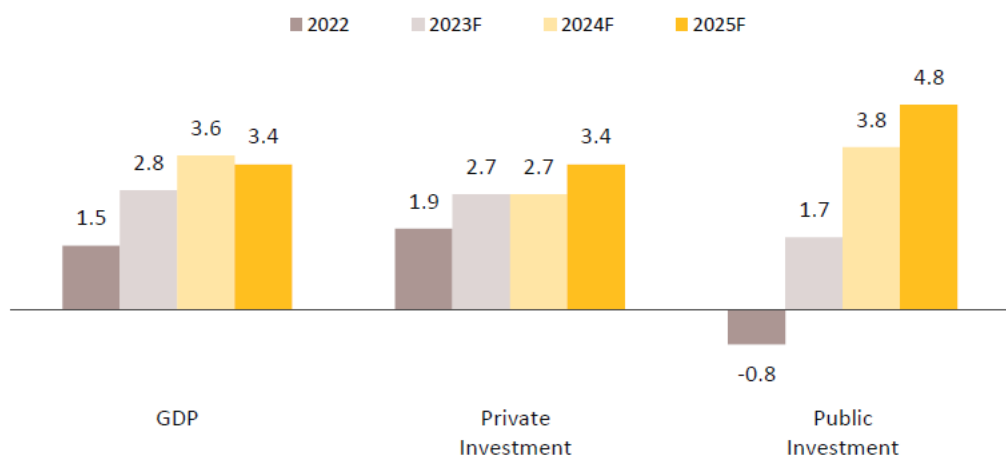


Source: Krungsri Research

ภาพที่ 5 : Supply, Demand, and Occupancy Rate of General purpose Warehouse

คลังสินค้าทั่วไป:ความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.6% ต่อปีผลจาก

- 1) การฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย (IMF คาดว่าเศรษฐกิจโลกปี 2567-2568 จะเติบโต 3.0% และ 3.2% ตามลำดับ ขณะที่วิจัยกรุงศรีคาดเศรษฐกิจไทยจะเติบโต 3.6% และ 3.4% ในช่วงเดียวกัน) (ภาพที่ 6) จะช่วยหนุนการฟื้นตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ ทั้งนี้ ธุรกิจคลังสินค้ายังได้ปัจจัยบวกจากภาคท่องเที่ยว (คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในไทยที่ระดับ 42 ล้านคน ภายในปี 2568) ช่วยกระตุ้นความต้องการอุปโภคบริโภคสินค้า ส่งผลดีต่อการฟื้นตัวของภาคการผลิตและการลงทุนในประเทศ

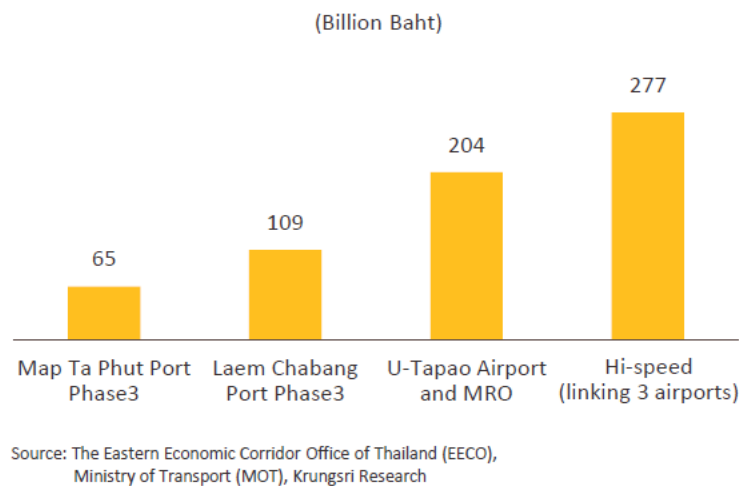


Source: Office of the National Economic and Social Development Council (NESDC), Krungsri Research

ภาพที่ 6 : Thailand GDP and Investment

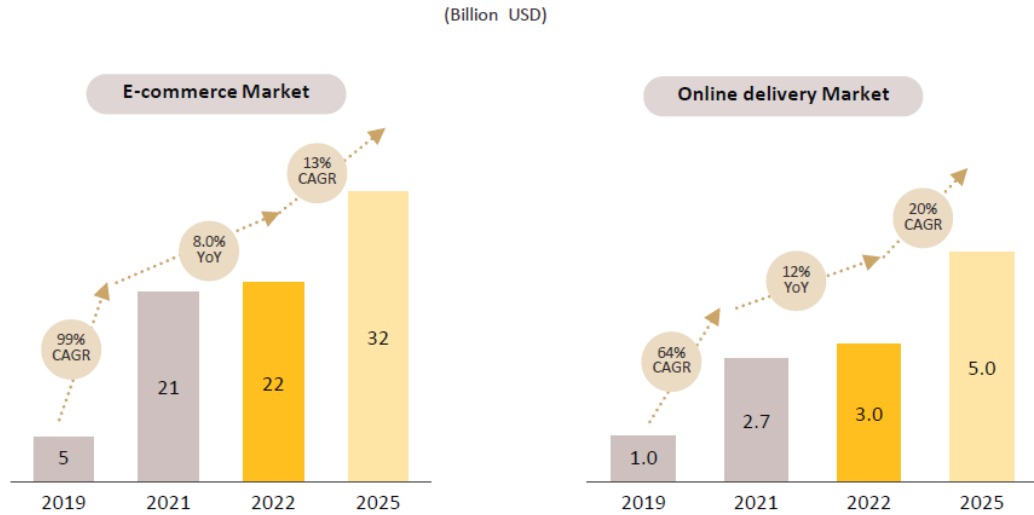
- 2) การพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมหนุนการลงทุนเติบโตต่อเนื่อง โดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) ซึ่งสานต่อการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค อาทิ มอเตอร์เวย์สาย 7 ส่วนต่อขยาย เชื่อม

โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 ท่าเรือมาตาฟุตเฟส 3 และโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน (ภาพที่ 7) ตลอดจนการเปิดศูนย์ขนส่งสินค้าในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ (เช่น SEZ หนองคาย ตรงข้ามกับท่าเรือปากน้ำฝางสปป.ลาว) ศูนย์เปลี่ยนถ่ายรูปแบบขนส่งสินค้าที่เชียงของ จังหวัดเชียงราย และศูนย์ขนส่งชายแดนที่จังหวัดนครพนม นอกจากนี้ ความพร้อมของห่วงโซ่อุปทานในภาคการผลิตสำคัญของไทย ( อาทิ ยานยนต์ สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม) และความต้องการหลีกเลี่ยงการลงทุนในประเทศที่มีความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ จะจูงใจให้นักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิตหรือต่อยอดการลงทุนในไทยมากขึ้น ( อาทิ บริษัท SONY จะย้ายฐานผลิตกล้องดิจิทัลสำหรับตลาดญี่ปุ่น สหรัฐฯ และยุโรปออกจากจีนมายังไทย) ช่วยเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บสินค้าก่อนจำหน่ายและส่งออก



ภาพที่ 7 : Infrastructure Investment Projects in EEC 2023-2027

- 3) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ e-Commerce และโลจิสติกส์ โดย e-Conomy SEA 2022 ประเมินว่าช่วงปี 2565-2568 ตลาด e-Commerce ของไทยและการส่งสินค้าแบบเร่งด่วนในไทยจะเติบโตเฉลี่ย 13% และ 20 ต่อปี ตามลำดับ (ภาพที่ 8) เอื้อให้มีการเช่าใช้พื้นที่เพื่อรวบรวมสต็อกสินค้าก่อนส่งมอบ โดยเฉพาะคลังสินค้าพร้อมจัดส่ง (E-Commerce Fulfilment) ซึ่งผู้ให้บริการ Fulfilment มีแนวโน้มขยายธุรกิจต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ



Source: e-Economy SEA 2022 by Google, Temasek and Bain & company

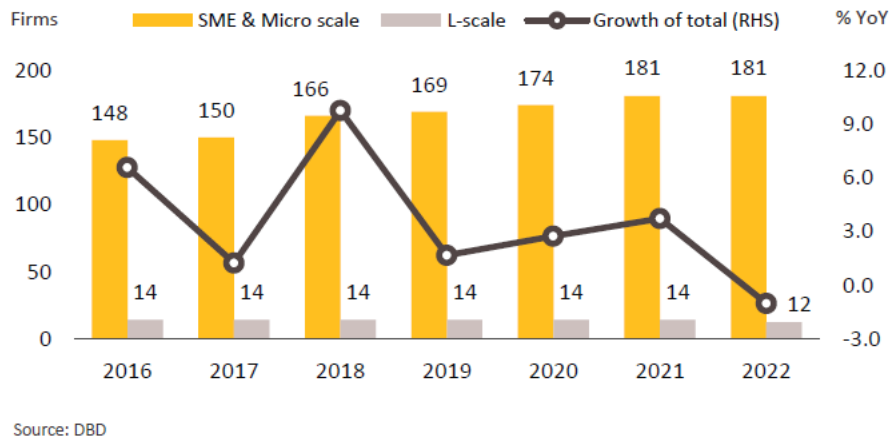
ภาพที่ 8 : Growth of e-Commerce in Thailand

ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.3% ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่ช้ากว่าอุปสงค์ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2567 และ 2568 จะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 86-87% ทั้งนี้ ผู้ประกอบการมีแนวโน้มลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่ที่สร้างตามคำสั่งลูกค้า (Build to suit) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและมีการปรับขึ้นค่าเช่าได้ตามช่วงเวลา รวมถึงคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready built warehouses) ที่ตอบสนองความต้องการเช่าแบบเร่งด่วนได้ทันที และคลังสินค้าแบบพร้อมส่ง (Fulfillment Center) เพื่อขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่ม B2B2C ทั้งในประเทศและภูมิภาคใกล้เคียง นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มพัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็กในเมืองเพื่อตอบสนองความต้องการของภาคอุตสาหกรรมที่ต้องการใช้พื้นที่ในเมืองและเพิ่มความเร็วในการขนส่ง โดยมีการปรับใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ในการบริหารจัดการคลังสินค้า รวมถึงการประหยัดพลังงานและแรงงาน เช่น การจัดเก็บสินค้าด้วยหุ่นยนต์ การค้นหาสินค้าด้วยเซ็นเซอร์ และการใช้อุปกรณ์กักเก็บพลังงานเพื่อลดค่าไฟฟ้า ซึ่งจะช่วยทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ง่าย ขณะที่ระยะสัญญาเช่าจะยาวนานกว่าคลังสำเร็จรูปแบบดั้งเดิม

## 5.5 ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็น

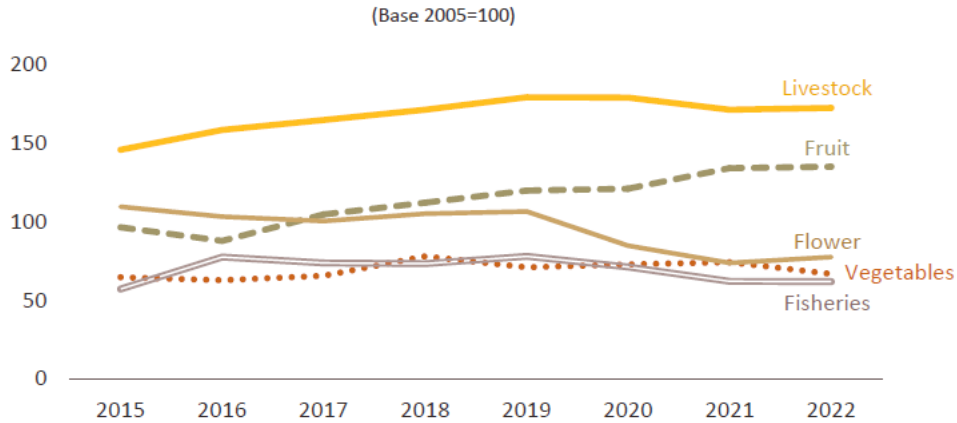
เติบโตจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยผู้บริโภคต้องการรับประทานอาหารที่สะดวก รวดเร็ว บนพื้นฐานของความสะอาดและปลอดภัย ซึ่งกลายเป็นวิถีชีวิตใหม่ของผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน ส่งผลให้ความต้องการบริโภคอาหารแปรรูป อาหารแช่แข็งแช่แข็งและอาหารพร้อมทาน (Ready to eat) เพิ่มขึ้นมากทั้งตลาดในประเทศและตลาดส่งออก เนื่องจากสามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี และมีช่องทางการซื้อที่หลากหลาย เช่น ร้านค้าปลีกและผ่านช่องทางออนไลน์ ความต้องการคลังสินค้าประเภทนี้จึงเพิ่มขึ้นตามมา ขณะที่ผู้ประกอบการจากอุตสาหกรรมอื่น อาทิ อุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร (อาหารทะเล ผักและผลไม้ เบเกอรี่และผลิตภัณฑ์นม สัตว์น้ำและเนื้อสัตว์อื่น) หันมาลงทุนคลังสินค้าประเภทนี้เพื่อดูแลคุณภาพสินค้าให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ทำให้ผู้ประกอบการรายเดิมอาจเสียฐานลูกค้าไปบางส่วน ทั้งนี้ ข้อมูลล่าสุดปี 2565 พบว่าผู้ประกอบการห้องเย็นมีจำนวน 193 ราย (ภาพที่ 9) เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ 12 ราย (สัดส่วน 6.2%) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกิจการในเครือผู้ผลิตและแปรรูปอาหาร ส่วนผู้ประกอบการรายกลาง รายเล็กและรายย่อย (SMEs & Micro) มีจำนวน 181 ราย (สัดส่วน 93.8%) ปัจจุบัน คลังสินค้าห้องเย็นมีการปรับใช้เทคโนโลยีในการปฏิบัติการ อาทิ ระบบจัดเก็บสินค้าอัตโนมัติ (Automated Storage and Retrieval System: ASRS) ทำให้การคัดแยกประเภทและจัดเก็บสินค้าสะดวกขึ้น การใช้เทคโนโลยี

หุ่นยนต์ในขั้นตอนการปฏิบัติการ จนถึงระบบบริหารการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (Cold Chain Management System: CCMS) ช่วยให้ติดตามสถานะของสินค้าได้ตลอดเวลาแบบเรียลไทม์



ภาพที่ 9 : Number of Cold Storage Firms in Thailand

ปี 2565 ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าห้องเย็นปรับเปลี่ยนต่อเนื่อง จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมที่กลับมาเป็นปกติหลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลาย และการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว ส่งผลให้มีความต้องการบริโภคสินค้ากลุ่มอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามมา ขณะที่การส่งออกสินค้ากลุ่มเกษตรกรรม (สัตว์ และประมง) มีมูลค่า 2.9 หมื่นล้านดอลลาร์ เพิ่มขึ้น 7.4% จากปี 2564 โดยไทยมีส่วนแบ่งตลาด 2.7% ของมูลค่านำเข้าสินค้ากลุ่มเกษตรกรรมทั่วโลก ในปี 2565 การส่งออกสินค้าหมวดอาหารของไทยยังได้อานิสงส์จากนโยบายสำรองอาหารเพื่อความมั่นคงจากหลายประเทศทั่วโลก หลังสงครามรัสเซีย-ยูเครน ทำให้บางประเทศจำกัดการส่งออกธัญพืชและอาหาร ผลักดันให้ราคาอาหารเพิ่มขึ้นในอัตราเร่ง ส่งผลให้การส่งออกสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตรของไทยขยายตัว 8.8% (เช่น ไก่สดแช่เย็นแช่แข็ง (+124.6% YoY) อาหารทะเลกระป๋องและแปรรูป (+10.1% YoY) ผลไม้กระป๋องและแปรรูป (+6.2% YoY) เนื้อสัตว์ (+42.5% YoY) และนมและผลิตภัณฑ์นม (+0.7% YoY)) นอกจากนี้ไทยมีการนำเข้าอาหารบางกลุ่มเพิ่มขึ้น เนื่องจากเกิดภาวะโรคระบาดในสัตว์ (อาทิ โรค AFS ในสุกร และโรค Lumpy skin ในโคนม) ทำให้ผลผลิตในประเทศลดลง อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าถูกจำกัดจากผลผลิตเกษตรบางประเภทที่ปรับลดลงจากปัญหาอุทกภัยหลายพื้นที่ในช่วงครึ่งหลังของปี สะท้อนจากดัชนีผลผลิตพืชผักลดลง -10.1% YoY และประมง -0.3% YoY (ภาพที่ 10) ขณะที่กำลังซื้อของผู้บริโภคบางกลุ่มถูกกดดันจากอัตราเงินเฟ้อที่เร่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ



Source: Office of Agricultural Economics (OAE)

ภาพที่ 10 : Agriculture Production Index (Main)

คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง: ความต้องการใช้บริการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อันสืบเนื่องจาก (1) การเติบโตของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอาหาร รวมถึงร้านอาหารทำให้ต้องมีการจัดเก็บและคงความสดของวัตถุดิบหลากหลายประเภท อาทิ ผลไม้ ผัก ผลิตภัณฑ์นม และเนื้อสัตว์ ซึ่งสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีแนวโน้มบริโภคอาหารสำเร็จรูปหรืออาหารปรุงสำเร็จ (อาหารแช่เย็น-แช่แข็ง) มากขึ้นเพื่อความสะดวกและรวดเร็ว (2) ความต้องการคลังสินค้าเพื่อจัดเก็บวัคซีนและยารักษาโรค อาทิ โรค COVID-19 ซึ่งภาครัฐสนับสนุนให้ประชาชนรับวัคซีนเข็มกระตุ้นเพื่อเพิ่มภูมิคุ้มกันโดยเฉพาะกลุ่มเปราะบาง และ (3) การส่งออกสินค้ากลุ่มอาหารของไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ผลจากความกังวลด้านความมั่นคงทางอาหารเนื่องจากสงครามรัสเซีย-ยูเครน ที่ยืดเยื้อและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศจากภาวะเอลนีโญที่เกิดขึ้นทั่วโลก รวมถึงกระแสอาหารสุขภาพกำลังเป็นที่นิยม ทำให้ความต้องการสำรองอาหารเพื่อป้องกันการขาดแคลนมีมากขึ้น (ล่าสุด ปี 2566 รัสเซียห้ามส่งออกข้าวและเมล็ดข้าว แอลจีเรียห้ามส่งออกข้าวสาลี น้ำตาลและน้ำมันพืช และโมร็อกโกห้ามส่งออกมะเขือเทศ หัวหอมและมันฝรั่ง)

ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนคลังสินค้าประเภทนี้เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้น ซึ่งรวมถึงผู้ประกอบการในภาคการผลิตอื่น ได้แก่ (1) คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งเพื่อเก็บรักษาผลไม้ขององค์กรต่าง ๆ ใช้รองรับการจัดเก็บ/แปรรูปผลผลิตเกษตรในพื้นที่เพื่อรอการจำหน่าย/ส่งออก เช่น ห้องเย็นของสถาบันเกษตร 24 แห่งในพื้นที่ 5 จังหวัด (2) คลังสินค้าห้องเย็นในโครงการระเบียงผลไม้ภาคตะวันออก (Eastern Fruit Corridor: EFC) ในนิคมอุตสาหกรรม Smart Park จังหวัดระยอง (3) คลังสินค้าส่วนบุคคลของผู้ประกอบการกลุ่มอาหารทะเลแปรรูปรายใหญ่หรือผู้ผลิตขนมและเบเกอรี่ เพื่อให้ลูกค้าสามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ตามมาตรฐานของประเทศคู่ค้า (4) คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าเกษตรในท่าอากาศยาน และ (5) ผู้ประกอบการเดิมขยายพื้นที่คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ อาทิ บริษัท เคอรี่ โลจิสติกส์ (ใช้เก็บอาหารฮาลาล ยา เวชภัณฑ์) และบมจ. เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ (การรวมกิจการระหว่างบริษัท เอสซีจี โลจิสติกส์ แมเนจเม้นท์ และบมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการทำธุรกิจแบบครบวงจร

## 5.6 ภาพรวมตลาดถึงเก็บสารเคมีเหลวให้เข้า

โดยทั่วไปถึงเก็บสารเคมีเหลวที่อยู่ในตลาดถึงเก็บสารเคมีเหลวให้เข้า ส่วนใหญ่จะถูกปล่อยเช่าเพื่อเก็บสารเคมีเหลวประเภทสารทำละลายหรือตัวทำละลาย (Solvent) กล่าวคือ สารเคมีที่อยู่ในสถานะของเหลวที่มีคุณสมบัติทำละลายหรือเจือจางสารอื่นเพื่อก่อให้เกิดเป็นสารละลาย ซึ่งสารทำละลายดังกล่าวนี้จะถูกนำไปใช้เป็นตัวทำละลายหรือเป็นสารตั้งต้นในการผลิตในอุตสาหกรรมต่าง ๆ รวมทั้งการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวัน เช่น สีทา



ภายนอกและภายในอาคาร ยางรถยนต์ เพอร์นิเจอร์ ผลิตภัณฑ์ของใช้ส่วนตัว บรรจุก๊าซ ยารักษาโรค รวมไปถึงจนถึงยาฆ่าแมลง ผลิตภัณฑ์ดูแลครัวเรือน สารทำความสะอาดและหมึกพิมพ์ เป็นต้น

สารเคมีเหลวประเภทสารทำละลายหรือตัวทำละลาย (Solvent) ส่วนมากเป็นผลผลิตที่ได้จากโรงกลั่นน้ำมันหรือโรงงานปิโตรเคมีที่ใช้น้ำมันดิบ ก๊าซธรรมชาติ หรือผลิตภัณฑ์การเกษตรเป็นวัตถุดิบตั้งต้น ซึ่งโรงกลั่นน้ำมันในประเทศไทยยังไม่สามารถผลิตตัวทำละลายได้เพียงพอกับความต้องการใช้ภายในประเทศ ดังนั้น ประเทศไทยจึงต้องนำเข้าตัวทำละลายกว่าร้อยละ 80 จากต่างประเทศที่มีกำลังการผลิตของโรงกลั่นน้ำมันในปริมาณมากมาอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นการนำเข้าผ่านการขนส่งทางเรือเป็นหลัก และจะถูกนำไปจัดเก็บในถังเก็บสารเคมีเหลวเพื่อรอการกระจายต่อให้โรงงานในภาคการผลิตต่าง ๆ ผ่านทางเรือหรือรถบรรทุก โดยอาจมีการแบ่งบรรจุใส่ในถังเก็บสารเคมีเหลวขนาดเล็กก่อนการขนส่ง

เนื่องจากตัวทำละลายส่วนใหญ่ถูกนำเข้ามาในประเทศไทยผ่านการขนส่งทางเรือเป็นหลัก ดังนั้น ท่าเรือบริเวณลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งอยู่ใกล้อ่าวไทยและมีความลึกเพียงพอสำหรับเรือขนส่งสินค้าขนาดใหญ่สามารถเข้ามาจอดเทียบท่าเพื่อลำเลียงสารเคมีเหลวได้สะดวก จึงเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำธุรกิจถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ทั้งนี้ การแข่งขันในตลาดนี้อยู่ในระดับที่ต่ำ ผู้เล่นในตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ามีจำนวนน้อยราย โดยถังเก็บสารเคมีเหลวส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้สอยเองภายในกลุ่มบริษัท และมีเพียงส่วนน้อยที่ปล่อยให้แก๊บบุคคลภายนอก

อุปสงค์หรือความต้องการเช่าถังเก็บสารเคมีเหลวคงที่และมีความผันผวนต่ำ เนื่องจากปัจจัยสนับสนุนจากอุปสงค์ของตัวทำละลายที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมการผลิตและเศรษฐกิจในภาพรวม เนื่องจากตัวทำละลายนั้นใช้เป็นสารตั้งต้นในอุตสาหกรรมการผลิตสินค้าต่าง ๆ เช่น อุตสาหกรรมก่อสร้าง อุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมพลาสติกและบรรจุก๊าซ อุตสาหกรรมยา รวมถึงอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภคอื่น ๆ

ทั้งนี้ ภาพรวมดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2565 เฉลี่ยอยู่ที่ 98.32 ขยายตัวร้อยละ 0.62 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตราการใช้กำลังการผลิตสะสมทั้งปี เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 62.61 เป็นผลจากการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศและการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวดีขึ้น สะท้อนจากตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กลับเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น โดยอุตสาหกรรมหลักที่ขยายตัวในเดือนธันวาคม 2565 ได้แก่ น้ำมันปาล์ม จากปริมาณผลผลิตปาล์มน้ำมันออกสู่ตลาดจำนวนมากกว่าปีก่อน ยานยนต์ จักรยานยนต์นั่งขนาดกลางและรถยนต์นั่งขนาดเล็กที่ตลาดส่งออกขยายตัว และน้ำมันปิโตรเลียมที่กลับมาผลิตได้อีกครั้ง

สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรม ปี 2566 มีปัจจัยบวกจากเศรษฐกิจในประเทศที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง หลังได้รับแรงส่งของภาคการท่องเที่ยวจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศมีแนวโน้มสูงขึ้นตามลำดับ รวมถึงมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายข้อปติมีคืน หนุนการบริโภคในประเทศจากความต้องการซื้อสินค้าเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ขณะที่ปัจจัยเสี่ยงที่ควรเฝ้าระวังและติดตาม ได้แก่ ราคาพลังงานที่อยู่ในระดับสูง อุปสงค์สินค้าในตลาดโลกจากการที่ตลาดส่งออกสำคัญและคู่ค้าหลักมีแนวโน้มเข้าสู่ภาวะชะลอตัว และค่าเงินบาทที่แข็งค่าส่งผลกระทบต่อส่งออกไทย

## 6. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT) มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้เป็นอย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่บริษัทฯ พิจารณาในขณะนี้ว่า ไม่เป็นสาระสำคัญแต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปได้ในอนาคต ความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือ ประเมินการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตอันเป็นความเห็นของบริษัทฯ ในปัจจุบัน และได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF โดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยบริษัทฯ ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

นอกจากนี้ รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ที่อาจตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้และอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นอันตรายหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลประโยชน์ตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ มูลค่าของ

หน่วยทรัสต์ในขนาดตลาดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนผลตอบแทนในระดับที่คาดหวังไว้ หรือไม่ได้รับต้นทุนในการลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน

## 6.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 6.1.1 สมมติฐานในรายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

ประมาณการตามที่ระบุในเอกสารแนบ 6 ได้รวมเอาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลประกอบการและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมมติฐานของกองทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์นั้นเป็นเพียงการคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เท่านั้น และไม่ได้เป็นการยืนยันถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ ประมาณการทางการเงินดังกล่าวขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบ 6 อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าบริษัทฯ ได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจและความระมัดระวัง แต่ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวต่าง ๆ นั้นอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ เช่น ประมาณการดังกล่าวอาจเป็นการคาดการณ์หรือการตั้งสมมติฐานในเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอันเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความไม่แน่นอน เป็นต้น

เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้และหน่วยทรัสต์อาจมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ประมาณการทางการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นบนข้อสมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะได้รับสิทธิประโยชน์ทั้งจากการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพและจากการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ภายในระยะเวลาตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567) ตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบ 6 “รายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567”

โดยรายละเอียดของสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพและการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ มีดังนี้

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม PPF จะได้รับการยกเว้นค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF
- (2) กองทุนรวม PPF จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับมูลค่าของฐานภาษีรายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF
- (3) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทมีทุนทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน อยู่ที่อัตราร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท

โดย ณ วันที่ 19 เมษายน 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพกองทุนรวมตามข้อ (1) ข้อ (2) และข้อ (3) ได้มีผลใช้บังคับแล้ว ดังนั้น ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการจะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT จะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2567

ทั้งนี้ ในการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการนำทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ อาจเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ เมื่อครบกำหนดระยะเวลา ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ กับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3-6 เดือนก่อนสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ จะครบกำหนด เพื่อให้บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

นอกจากนั้น สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร กองทรัสต์และ SCGJWD ได้มีการกำหนดเงื่อนไขในการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ โดยภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า หากมีค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์ไว้ (“ค่าเช่ารวมต่อปี”) SCGJWD ยินยอมที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่ารวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส (“ข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ”) และสำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการไทยเทพฟิต้า โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และโครงการพรีเซียม วู้ด อินดัสทรี ได้มีการกำหนดข้อตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการเช่าช่วงหรือเช่า (แล้วแต่กรณี) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนหรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนบางรายการ (แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนหรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนบางรายการ (แล้วแต่กรณี) ดังกล่าวไม่มีผู้เช่าพื้นที่ โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงหรือค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนหรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนบางรายการ (แล้วแต่กรณี) นั้น ตามเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาการเช่าช่วงหรือเช่า (แล้วแต่กรณี) และอัตราค่าเช่าที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินสำหรับโครงการนั้น ๆ (“ข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่”)

ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF กองทรัสต์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บันทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค และลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ฉบับลงวันที่ 24 มิถุนายน 2557 (“สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการของกองทุนรวม PPF”) ซึ่งรวมถึงข้อตกลงกระทำการของบันทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค และลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ในฐานะผู้ให้สัญญา ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าโดยไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่าพื้นที่ เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวได้ซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบันทองที่เป็นของผู้ให้สัญญาเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของตนเอง โดยผู้ให้สัญญาตกลงเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่าพื้นที่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวจากกองทุนรวม PPF จนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าดังกล่าว และชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินนั้น ตามเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการของกองทุนรวม PPF (รายละเอียดโปรดพิจารณาเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1.3 ข้อ 3.1.8 รายการของสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม PPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสรุปสาระสำคัญของสัญญา) (“ข้อตกลงเกี่ยวกับค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน”)

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจยังคงมีความเสี่ยงจากความสามารถในการดำเนินงานของ SCGJWD และ/หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บันทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค และ ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ที่อาจส่งผลให้ SCGJWD และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บันทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค และ ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ไม่สามารถชำระค่าเช่าตามข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ข้อตกลงเกี่ยวกับค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน (แล้วแต่กรณี) ดังกล่าวได้

#### 6.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการ SCC โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพพิต้า และโครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในสิทธิการเช่าในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการดังกล่าวเพิ่มเติม ณ วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการนั้น ๆ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของโครงการนั้น ๆ จะมีมูลค่าเท่ากับศูนย์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นประมาณร้อยละ 32.59 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 6.1.3 ความเสี่ยงของผลประกอบการของทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินทั้งหมดของทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

ผู้จัดการทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการทรัสต์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการทรัสต์นำมาใช้หรือการลงทุนของทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของผู้จัดการทรัสต์ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการรวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงินปันผลทางการเงินที่ดี ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดและมีค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อนึ่ง สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของทรัสต์ AIMIRT ในโครงการ TIP 7 โครงการ SCC โครงการ TIP 8 โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการ TIP 5 และโครงการ TIP 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โครงการไทยแพฟพิต้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และโครงการพีซีเอส วู้ด อินดัสทรี บริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมอบหมายนโยบายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินปัจจุบันของทรัสต์ AIMIRT ดังกล่าว ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวตามธุรกิจปกติ และสำหรับทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF เมื่อทรัสต์ AIMIRT รับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ภายใต้อสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค ฉบับลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557 (“สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF”) และได้เข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค แล้วนั้น ทรัสต์ AIMIRT และปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค ตกลงจะยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ที่ทรัสต์ AIMIRT ได้รับโอนมาดังกล่าว และให้ผู้จัดการทรัสต์เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่โดยตรงกับปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค โดยการดำเนินการทั้งหมดดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

โดยตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของทรัสต์ AIMIRT และทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF ข้างต้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้อการควบคุมดูแลของผู้จัดการทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินทั้งหมดของทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากผู้จัดการทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินทั้งหมดของทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมดของทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และ/หรือ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(หากมี) ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ 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 จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

### 6.1.5 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในบางโครงการ อาจยังคงมีการบริหารทรัพย์สินของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในโครงการดังกล่าว

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลว ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันหรือบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งทำให้บทบาทต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลว มาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่มิผู้สนใจเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลว (แล้วแต่กรณี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินที่วางทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

นอกจากนี้ สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT และทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF ยังมีโครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นสิ่งจูงใจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์อย่างเต็มที่ โดยกำหนดให้มีอัตราค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณจากรายได้จากอสังหาริมทรัพย์หรือรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ค่าตอบแทนพิเศษที่คำนวณจากกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์หรือกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งคำนวณหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ คำนายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ อีกทั้งยังมีการกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยการพิจารณาอัตราการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ว่าหากต่ำกว่าอัตราที่กำหนดเป็นระยะเวลาที่กำหนดติดต่อกัน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้



### 6.1.6 รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ต้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ดี สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ส่วนใหญ่จะกำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่ต้องวางเงินประกันการเช่าซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ได้ตามที่กำหนด

นอกจากนั้น หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจากรต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3-6 เดือนก่อนสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ และไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการเพิ่มเติมในการลดความเสี่ยงดังกล่าว กองทรัสต์ AIMIRT ยังมีข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการไทยแพฟพิต้า โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และโครงการพรีเซียม วู้ด อินดัสทรี และข้อตกลงเกี่ยวกับค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อนของปิ่นทอง อินดัสทรีเรียล ปาร์ค และลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ สำหรับทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF (รายละเอียดโปรดพิจารณาเพิ่มเติมในข้อ 6.1.1 ด้านบน)

### 6.1.7 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการโดยตรงกับกองทรัสต์ และไม่ชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีสิทธิต่อยกว่าผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ตามกฎหมายในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ให้เช่า และกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในส่วนของกำไรที่ไม่ได้รับค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับกองทุนรวม PPF จะกำหนดให้กองทุนรวม PPF ต้องดำเนินการขอความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF ในการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT เพื่อเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ จากกองทุนรวม PPF เป็นกองทรัสต์

AIMIRT ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือภายในระยะเวลาที่กำหนดหากกองทุนรวม PPF ไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมดังกล่าวได้ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวม PPF ไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้แล้วเสร็จได้ในวันโอนทรัพย์สินและภาระนั้น กองทุนรวม PPF จะต้องจัดส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ของผู้เช่าพื้นที่นั้น ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว ได้ชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ให้แก่กองทุนรวม PPF โดยตรง สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าทำกับกองทุนรวม PPF ยังกำหนดให้กองทุนรวม PPF ต้องดำเนินการส่งมอบค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ซึ่งกองทุนรวม PPF ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่นั้น ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยกองทุนรวม PPF จะต้องดำเนินการแก้ไขเพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ หรือมอบประโยชน์อื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT โดยตรง สำหรับการชำระเงินในงวดถัดไป

ในการนี้ กองทุนรวม PPF จะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ AIMIRT ให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ จากเดิมที่เป็นกองทุนรวม PPF เป็นกองทรัสต์ AIMIRT

#### 6.1.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว และในการลงทุนและบริหารทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF กองทรัสต์จะรับโอนสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

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

## 6.1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมในวงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 550 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเพื่อใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT บางส่วน เพื่อการปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT บางส่วนดังกล่าว และจะมีการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT<sup>1</sup> (ทั้งนี้ ภายหลังจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว อัตราส่วนการกู้ยืมต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์จะไม่เกินร้อยละ 35 ซึ่งเป็นไปตามประกาศที่ สร. 26/2555)

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้อสัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใด ๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมกรรมประกันภัย หรือการรับโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า หรือการบังคับหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้ อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมกรรมประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมานั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ หรือภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ ผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) การเสนอขาย

<sup>1</sup> เป็นไปตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในวาระพิจารณาอนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพการรับโอนทรัพย์สินและการชำระของกองทุนรวม PPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม PPF เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด ที่ได้รับมติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566

หุ้นกู้ (เท่าที่กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ทำได้) หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นต้น โดยบริษัท จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อทรัพย์สินรวมคิดเป็นสัดส่วนประมาณไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ประกอบกับทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 6.1.10 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนด หรือบริษัทผู้พัฒนาโครงการ สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในบางโครงการ อาทิเช่น ทางสัญจรส่วนกลาง น้ำเพื่ออุตสาหกรรม และบริการระบบบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการ หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนด หรือบุคคลภายนอกในฐานะผู้พัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม ตามสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องจะมีข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของกองทรัสต์ เช่น ข้อกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องดำเนินการให้มีการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยไม่มีค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน หรือต้องดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนน สาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ข้อกำหนดว่าในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ใช้หรือมีสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการมาก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นได้ต่อไปตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน หรือข้อกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งได้เข้าทำสัญญาบริการ (เขตอุตสาหกรรม) กับบริษัทผู้พัฒนาโครงการ ต้องจัดให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับบริการภายใต้สัญญาบริการ (เขตอุตสาหกรรม) ดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นต้น

ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม PPF และทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี และโครงการลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในนิคม

อุตสาหกรรม บริษัทผู้พัฒนาโครงการจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2548 ที่กำหนดให้ นิคมอุตสาหกรรมแต่ละแห่งต้องจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่จำเป็นตามความเหมาะสมกับลักษณะและขนาดของนิคมอุตสาหกรรมแต่ละประเภท ซึ่งรวมไปถึงระบบถนนภายในหรือทางเชื่อมต่อกับถนนหรือทางภายนอกนิคมอุตสาหกรรม อยู่แล้ว

อนึ่ง บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนาโครงการต่าง ๆ ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT และทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF ดังกล่าวข้างต้นนั้น จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาหรือตามกฎหมายในการให้บริการใด ๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาหรือการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว อาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใด ๆ ต่อกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT และทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

## 6.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

### 6.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) แก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลว โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลวดังกล่าว อาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ล้วนแล้วแต่เป็นทรัพย์สินที่มีมาตรฐาน ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ ซึ่งเมื่อประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลว มาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

### 6.2.2 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวในโครงการ SCC ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่

สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการ SCC เนื่องจากกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น โดย SCC ยังคงเป็นผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะ

ผู้รับบริการ) โดยตรง (ซึ่งบริการที่ SCC ให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการ อาทิเช่น การขนถ่ายสินค้าเข้า-ออกจากถังเก็บสารเคมีเหลว การขนถ่ายสินค้าลงจากเรือ เป็นต้น) ดังนั้น การที่ผู้เช่าพื้นที่ของทรัสต์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการ SCC พึ่งพิงการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวของ SCC กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงหาก SCC ไม่ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ถังเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการถังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เข้า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดให้มีข้อตกลงในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการ โดยกำหนดหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว ตลอดระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว เช่น การดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายสำหรับการดำเนินการ การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่อย่างเต็มความสามารถในมาตรฐานเดียวกันกับผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน และการไม่กระทำการใด ๆ อันจะส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัสต์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการ SCC และการจัดหาประโยชน์จากทรัสต์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ และหาก SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ จะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ SCC จงใจไม่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หรือจงใจลดมาตรฐานและคุณภาพการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวจนถึงระดับที่ต่ำกว่ามาตรฐานของผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน สำหรับทรัสต์สินที่เช่าประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า โดยไม่มีเหตุอันควร จนส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ของจำนวนทรัสต์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ SCC ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนทรัสต์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ SCC ทั้งหมด เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน หรือกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ SCC) สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีสิทธิแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีใบอนุญาตในการประกอบกิจการและการให้บริการคลังสินค้าและจัดเก็บน้ำมัน และสารเคมีเหลวครบถ้วนให้เข้ามาเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวเพิ่มเติมในโครงการ SCC สำหรับทรัสต์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ SCC (“ผู้ประกอบกิจการรายใหม่”) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจให้ผู้ประกอบกิจการรายใหม่เช่าช่วงหรือมีสิทธิในการใช้ทรัสต์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการ SCC

ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการภายในโครงการ SCC ได้ด้วย) โดย SCC ตกลงจะอำนวยความสะดวกและดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อให้ผู้ประกอบกิจการรายใหม่สามารถประกอบกิจการภายในโครงการ SCC ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินประเภทดั่งเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

อีกทั้ง เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการ SCC กองทรัสต์และ SCC ได้เข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองทรัสต์ ได้แก่ (1) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า หรือจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ SCC จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมัน และสารเคมีเหลว ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาเช่าด้วย) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า (2) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ และ/หรือ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า (3) การที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า และการกระทำดังกล่าวข้างต้นส่งผลกระทบต่อการใช้ และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการ SCC ของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองในวงเงินจำนอง (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

แม้ว่ากองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการดังกล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์ก็อาจมีความเสี่ยงในการสรรหาผู้ประกอบกิจการรายใหม่เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในโครงการ SCC เนื่องจากผู้ประกอบกิจการรายใหม่ต้องเป็นผู้ประกอบกิจการที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด อีกทั้งยังต้องเป็นผู้ประกอบกิจการที่สามารถให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการ SCC ได้ไม่ด้อยไปกว่าที่ SCC เคยให้บริการ อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาของบริษัทฯ พบว่า มีผู้ประกอบการในธุรกิจที่มีลักษณะประเภทเดียวกันซึ่งสามารถให้บริการได้ในลักษณะเช่นเดียวกับ SCC

### 6.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ SCC

เนื่องจากทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการ SCC เป็นทรัพย์สินที่มีคุณลักษณะเฉพาะซึ่งต้องอาศัยผู้ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถเฉพาะทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ดังนั้น ในกรณีที่ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ลาออก หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิในการถอดถอน SCC จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในการค้นหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถเฉพาะทางสำหรับทรัพย์สินประเภทดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่า หากเกิดเหตุการณ์ที่ต้องเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าพื้นที่ เช่น บริษัท เอ็กซอนโมบิล มาร์เก็ตติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด หรือ บริษัท ทีโอพีเน็กซ์ อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด นั้นมีความรู้และความสามารถเพียง

พอที่จะมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ผู้ให้บริการรายอื่น เช่น บริษัท เลนโซ่ เทอร์มินอล จำกัด ก็สามารถเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้เช่นกัน

นอกจากนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะพึ่งพิง SCC ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ SCC แต่บริษัทฯ จะมีการประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายปี และผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิที่จะถอดถอน SCC ออกจากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาทิ กรณีที่ SCC ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญตามสัญญาดังกล่าว หรือกรณีที่อัตราการใช้เช่า (Occupancy Rate) ของจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ทรัพย์สินประเภทตึกเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ SCC ลดลงต่ำกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

#### 6.2.4 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของกลุ่มผู้เช่าหลัก และความเสี่ยงในการสูญเสียกลุ่มผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

เนื่องจากทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT บางโครงการที่มีการให้เช่าแก่กลุ่มผู้เช่าหลัก กล่าวคือ SCGJWD และกลุ่มบริษัทในเครือของ SCGJWD ได้แก่ (1) SCGJWD สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร (2) PCS สำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น (3) JPAC สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และ (4) Datasafe สำหรับโครงการดาต้าเซฟ ซึ่งกลุ่มผู้เช่าหลักได้เช่าทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการดังกล่าวทั้งหมด คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 18.01 ของรายได้รวมของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดตามส่วนที่ 2.1.3 ข้อ 3.2.1 ข้อมูลโดยสรุปของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT

โดยรายได้จากการดำเนินธุรกิจของกลุ่มผู้เช่าหลักเป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจคลังสินค้า ธุรกิจการให้บริการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็ง และธุรกิจให้บริการรับฝากเอกสาร การเปลี่ยนแปลงทางด้านสภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่มาใช้บริการดังกล่าว จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงาน กระแสเงินสด และฐานะทางการเงินของกลุ่มผู้เช่าหลัก ทำให้เกิดความเสี่ยงที่กลุ่มผู้เช่าหลักจะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นว่า PCS และ JPAC ได้ทำการปรับรูปแบบการดำเนินธุรกิจคลังห้องเย็น โดยเพิ่มสัดส่วนของสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็งอื่น นอกจากสินค้าอาหารทะเล เช่น สัตว์ปีก อาคารแช่แข็งพร้อมรับประทาน ซีส และไวน์ เป็นต้น โดยส่วนใหญ่เป็นสินค้ากลุ่มอาหารและสินค้าส่งออก ซึ่งเป็นสินค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมหลักของประเทศ อีกทั้งกลุ่มลูกค้าของ PCS และ JPAC ต่างก็เป็นบริษัทชั้นนำที่มีความแข็งแกร่งทางด้านธุรกิจและเสถียรภาพทางการเงิน และมีความหลากหลายซึ่งสามารถช่วงกระจายความเสี่ยงได้ดียิ่งขึ้น ในขณะที่อุตสาหกรรมธุรกิจการให้บริการจัดเก็บเอกสารและข้อมูลของ Datasafe มีการแข่งขันที่ไม่รุนแรงจากการมีผู้ประกอบการน้อยรายและเป็นธุรกิจที่มีอุปสงค์ในการใช้บริการอยู่เสมอ และสำหรับ SCGJWD ก็เป็นผู้นำธุรกิจให้บริการโลจิสติกส์และซัพพลายเชนแบบครบวงจรรายใหญ่ ซึ่งมีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและมีความสามารถในการแข่งขันสูง ดังนั้น โอกาสที่กลุ่มผู้เช่าหลักจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาวะอุตสาหกรรมที่มาใช้บริการในช่วงเวลาเดียวกันและทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญา อันส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์น่าจะเป็นไปไม่ได้ไม่สูงมากนัก



นอกจากนี้ หากกลุ่มผู้เช่าหลักยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หรือกองทรัสต์อาจหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้แต่เงื่อนไขในการเช่าอาจไม่เหมือนกับเงื่อนไขในการเช่าของกลุ่มผู้เช่าหลัก การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลักนั้นเป็นสัญญาเช่าระยะยาว และได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น บริษัทจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อเป็นการทดแทนได้เป็นอย่างดี และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร กองทรัสต์ยังมีข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (รายละเอียดโปรดพิจารณาเพิ่มเติมในข้อ 6.1.1 ด้านบน) และสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการตาต้าเซฟ กองทรัสต์ยังได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งมีข้อกำหนดให้ SCGJWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ PCS JPAC และ Datasafe ในฐานะผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักดังกล่าวขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการดังกล่าว ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จะเป็นแก่กลุ่มผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว รวมถึง SCGJWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับ PCS JPAC และ Datasafe ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็มาตรการที่ช่วยลดความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของกลุ่มผู้เช่าหลักลงได้อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการรับประกันรายได้โดย SCGJWD

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF จะทำให้การกระจุกตัวของกลุ่มผู้เช่าหลักภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF นั้นลดลง โดยกลุ่มผู้เช่าหลักได้เช่าทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการดังกล่าวทั้งหมด จะคิดเป็นอัตราส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 14.52<sup>2</sup> ของรายได้รวมของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

#### 6.2.5 ความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าหลักในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ใช้สิทธิในการเลิกเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง และความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าช่วงของกองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุที่สัญญาเช่าและบริการระหว่าง SCGJWD กับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

การลงทุนในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร กองทรัสต์ไม่ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ ระหว่าง SCGJWD กับผู้เช่าพื้นที่ (“สัญญาเช่าและบริการระหว่าง SCGJWD กับผู้เช่าพื้นที่”) เนื่องจากสัญญาเช่าและบริการระหว่าง SCGJWD กับผู้เช่าพื้นที่ มีข้อสัญญาที่กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการที่เกินกว่าหน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการทั่วไป และมีหน้าที่บางรายการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติได้ ดังนั้น กองทรัสต์จึงได้ให้ SCGJWD เช่าช่วงทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร (เป็นระยะเวลาประมาณ 14 ปี นับตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน

<sup>2</sup> อ้างอิงรายได้ค่าเช่า ณ 31 ธันวาคม 2566

2564 จนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2578 โดยปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการเช่าช่วงประมาณ 12 ปี) โดยที่ SCGJWD ยังคงเป็นผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการผู้เช่าพื้นที่โดยตรงภายใต้สัญญาเช่าและบริการระหว่าง SCGJWD กับผู้เช่าพื้นที่ ดังเดิม

ภายใต้สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ระหว่างกองทรัสต์ และ SCGJWD (“สัญญาเช่าช่วงของกองทรัสต์ในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร”) ได้กำหนดให้ SCGJWD มีสิทธิในการเลิกเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้ชำระค่าเก็บรักษาสินทรัพย์เดือนภายใต้สัญญาเช่าและบริการระหว่าง SCGJWD กับผู้เช่าพื้นที่ ให้แก่ SCGJWD ภายในกำหนดระยะเวลาการชำระตามสัญญาดังกล่าว (ทั้งนี้ โดยที่มิใช่ความผิดของ SCGJWD ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน) และมีข้อกำหนดเรื่องการดำเนินการในกรณีที่สัญญาเช่าและบริการระหว่าง SCGJWD กับผู้เช่าพื้นที่ สิ้นสุดลง ซึ่งกำหนดให้ในกรณีที่สัญญาเช่าและบริการระหว่าง SCGJWD กับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงเนื่องจาก (1) ผู้เช่าพื้นที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว หรือ (2) SCGJWD และผู้เช่าพื้นที่ตกลงร่วมกันเลิกสัญญาเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญาเช่าช่วงของกองทรัสต์สิ้นสุดลงไปด้วยโดยที่ไม่ใช่ความผิดของ SCGJWD และกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่สัญญาเช่าและบริการระหว่าง SCGJWD กับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว SCGJWD ตกลงที่จะดำเนินการโดยใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าพื้นที่ และตกลงส่งมอบค่าเสียหายใด ๆ ที่ได้เรียกร้องมาจากผู้เช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ตามสูตรการคำนวณที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงของกองทรัสต์ในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร อีกทั้ง ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ได้เข้าทำสำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร กองทรัสต์และ SCGJWD ได้มีการกำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการไว้ด้วย (รายละเอียดโปรดพิจารณาเพิ่มเติมในข้อ 6.1.1 ด้านบน)

## 6.2.6 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในบางโครงการ (ได้แก่ โครงการ SCC โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยแพฟพิต้า และโครงการพีริเซียส วู้ด อินดัสทรี) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลว กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าพื้นที่ในการเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในการทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่นั้น โดยส่วนมากมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในโครงการนั้น ๆ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการดังกล่าวเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่บางส่วนอาจมีความต้องการเช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลวระยะสั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ได้

## 6.2.7 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา

สัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่บางรายสำหรับทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF มีข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้เช่าในการเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขในการเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวแตกต่างกัน เช่น บางกรณีผู้ให้เช่าสามารถยึดเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ได้ หรือบางกรณีผู้ให้เช่าสามารถยึดเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ได้และมีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่ค้างเหลือนับตั้งแต่วันที่บอกเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ เป็นต้น (“สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา”) ซึ่งทรัพย์สินที่มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 3.42<sup>3</sup> ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยมีนโยบายในการเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ที่มีความประสงค์จะใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเช่าพื้นที่ต่อไป เพื่อให้กองทรัสต์มีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่ได้ ทั้งนี้ หากภายหลังจากการเจรจาแล้วผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์ที่จะใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา และประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ต่อไป บริษัทฯ จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการเจรจาข้อตกลงในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับใหม่ โดยไม่กำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่ที่มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอีก ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ที่มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีมาตรฐาน ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์อื่นทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการดังกล่าว

## 6.2.8 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่บางรายสำหรับทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี และยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า

กองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF จะอยู่ในช่วงไม่เกินเดือนมิถุนายน 2567 (“วันที่คาดว่าจะเป็วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) ซึ่ง ณ วันที่คาดว่าจะเป็วันโอนทรัพย์สินและภาระ จะมีสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF ที่เมื่อมีการแปลงหนี้ใหม่โดยการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT เพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT เข้าเป็นผู้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่แทนกองทุนรวม PPF จะมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือเกินกว่า 3 ปี ณ วันที่คาดว่าจะเป็วันโอนทรัพย์สินและภาระ และยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า จำนวน 3 สัญญา ซึ่งการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี ที่ไม่ได้นำสัญญาเช่าขึ้นไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะสามารถฟ้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปีเท่านั้น โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปีแล้ว หากผู้เช่ายังคงเช่าทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่าไม่ได้โต้แย้งใด ๆ จะถือเป็นกรณีการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา ทั้งนี้ สัญญาเช่าใหม่ที่ไม่มีการกำหนดระยะเวลาดังกล่าวจะถูกสันนิษฐานว่าให้ใช้เนื้อหาของสัญญาเช่นเดียวกับสัญญาเช่าเดิมทุกประการ ยกเว้น

<sup>3</sup> คำนวณจากพื้นที่ให้เช่าโดยไม่รวมถึงเก็บสารเคมีเหลว

ข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาที่จะไม่มีผลบังคับต่อไป และหากผู้เช่าพื้นที่ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่านั้น จะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่า และมีสิทธิในการฟ้องร้องผู้เช่าพื้นที่และเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา (ทั้งนี้ ยกเว้นเรื่องกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ไม่มีผลบังคับต่อไป) อนึ่ง การเช่าโดยไม่มีกำหนดระยะเวลานั้นหาก คู่สัญญาฝ่ายใดประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่า ก็สามารถบอกเลิกได้โดยการบอกกล่าวล่วงหน้า 1 รอบการจ่ายค่าเช่าแต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า 2 เดือน ดังนั้น หากสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวไม่ได้มีการ จดทะเบียนการเช่า จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวได้โดยการ บอกกล่าวล่วงหน้าเพียง 1 รอบการจ่ายค่าเช่า ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ AIMIRT ไม่ได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ รายนั้นตามที่คาดการณ์ไว้ตามกำหนดระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่านั้น

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ AIMIRT มีข้อตกลงเกี่ยวกับค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อนของบีนทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค และ ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ สำหรับทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF ซึ่งเป็นมาตรการเพิ่มเติมในการลด ความเสี่ยงดังกล่าว (รายละเอียดโปรดพิจารณาเพิ่มเติมในข้อ 6.1.1 ด้านบน) อีกทั้ง บริษัทฯ มีความเห็นว่า ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีมาตรฐาน ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มี ระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ น่าสนใจ ซึ่งเมื่อประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีโอกาสที่กองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวได้

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงข้างต้น บริษัทฯ จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้ กองทุนรวม PPF ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าสำหรับสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวก่อนวันที่คาดว่าจะ เป็นวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือ ให้กองทรัสต์ AIMIRT ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าสำหรับสัญญาเช่าของ ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวภายในระยะเวลา 3 ปีแรกนับตั้งแต่วันที่คาดว่าจะจะเป็นวันโอนทรัพย์สินและภาระ

## 6.2.9 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF มี สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการบางส่วนที่ใกล้จะครบกำหนดอายุ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลัง การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะครบกำหนดอายุภายในปี 2566 และ 2567 มีจำนวน 81 ยูนิต ซึ่งคิดเป็น อัตราส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 38.35 ของรายได้รวมทุกโครงการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF<sup>4</sup> โดยหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว กองทรัสต์อาจมีความ เสี่ยงว่าหากไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว ย่อมส่งผลกระทบต่อ รายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีมาตรฐาน ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นจุด ยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหา ผลประโยชน์อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ ซึ่งเมื่อประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญใน

<sup>4</sup> รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้น ในวันที่ยกทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF

การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำให้มีโอกาสที่กองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่สำหรับ ทรัสต์สินดังกล่าวได้

### 6.2.10 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บน หลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) ที่ดำเนินการในทรัสต์สินปัจจุบันของ กองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้

สำหรับทรัสต์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ นั้น บันทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค ได้สิทธิจากกองทรัสต์ในการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคา รวมถึงการติดตั้ง อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องบนพื้นที่บางส่วนของทรัสต์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ที่มีใช้พื้นที่หลังคา เพื่อการประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop (“การติดตั้ง Solar Rooftop”) ซึ่งการ ดำเนินการดังกล่าวของบันทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัสต์สินปัจจุบันของ กองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ตามสัญญาใช้พื้นที่หลังคาเพื่อติดตั้ง Solar Rooftop ระหว่างกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้พื้นที่ และบันทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค ในฐานะผู้ให้พื้นที่ (ซึ่งกองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของ ทรัสต์สินในฐานะผู้ให้พื้นที่เดิมในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัสต์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ใน โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้) ได้กำหนดมาตรการต่าง ๆ ไว้สำหรับความเสี่ยงดังกล่าว กล่าวคือ มีการ กำหนดให้ในกรณีที่มีการติดตั้ง Solar Rooftop ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรือทรัสต์สินปัจจุบันของ กองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ หรือในกรณีที่ผู้ให้พื้นที่ และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้พื้นที่ กำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการติดตั้ง Solar Rooftop กระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้ใช้พื้นที่ตกลงรับผิดชอบใช้ ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญา รวมถึงการกำหนดให้ผู้ให้พื้นที่จะต้องจัดทำ ประกันความเสี่ยงภัยในทรัสต์สิน (All Risks Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจาก การติดตั้ง Solar Rooftop ดังกล่าว รวมถึงจะต้องจัดทำประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้ให้พื้นที่ในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครอง ความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่ผู้ให้พื้นที่อาจมีต่อบุคคลภายนอก ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ใช้พื้นที่ อีกทั้งยังมีการ กำหนดให้การติดตั้ง Solar Rooftop ของผู้ให้พื้นที่นั้นจะต้องไม่ทำให้มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ตามปกติ ของกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในทรัสต์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จนเกินสมควร โดยผู้ให้พื้นที่ตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นดังกล่าวให้น้อย ที่สุดเท่าที่จะสามารถทำได้ นอกจากนั้น ผู้ใช้พื้นที่จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กับโครงการ Solar Rooftop ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนอะไหล่อุปกรณ์สิ้นเปลืองต่าง ๆ ที่ใช้ ณ ทรัสต์สินปัจจุบันของ กองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ที่เป็นพื้นที่โครงการ Solar Rooftop

### 6.2.11 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตสำหรับผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและ สารเคมีเหลว และใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก

สำหรับโครงการ SCC นั้น เนื่องจาก SCC ยังคงเป็นผู้ประกอบกิจการ (Operator) ในการให้บริการคลังสินค้า และบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะผู้รับบริการ) และผู้เช่าพื้นที่ดำเนินการจ้าง SCC เพื่อเป็นผู้ประกอบกิจการ (Operator) ดังกล่าวเองภายใต้สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ใน

ฐานะผู้รับบริการ) โดยตรง ดังนั้น SCC ในฐานะผู้ประกอบการ (Operator) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการประกอบกิจการจัดเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวจะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว ในกรณีที่ SCC ไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าว หรือใบอนุญาตดังกล่าวของ SCC ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้ให้เช่ามีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต หรือเงื่อนไขใด ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใด ๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตดังกล่าวตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ จะมีผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ กล่าวคือ จะทำให้กองทรัสต์ไม่ได้ใช้สาธารณูปโภคที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการถึงเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า (เช่น ท่าเรือ ระบบขนถ่ายสารเคมี เป็นต้น) และจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ถึงเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการถึงเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า อีกทั้งอาจเป็นผลให้ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการซึ่งกำหนดให้ ตลอดระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว SCC ต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายสำหรับการดำเนินการตามสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินการที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า และสำหรับการเป็นผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และจะต้องดำเนินการเป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าภายในโครงการ SCC โดย SCC ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่อย่างเต็มความสามารถในมาตรฐานเดียวกันกับผู้ประกอบการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน และจะไม่กระทำการใด ๆ อันจะส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการ SCC และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

ดังนั้น การที่ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ จะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อีกทั้ง เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการ SCC กองทรัสต์และ SCC ได้เข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุ

ในการใช้สิทธิบังคับจำหน่ายของกองทรัสต์จะรวมถึงการที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการ SCC และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าด้วย ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำหน่ายในวงเงินจำหน่าย (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำหน่าย กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

สำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) นั้น ผู้เช่าหลักจะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หากผู้เช่าหลักไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าว หรือใบอนุญาตดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบต่อผู้เช่าหลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถดำเนินกิจการอาคารคลังห้องเย็นต่อไปได้ ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเล็กสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหลักและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อด้านผลตอบแทน ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งมีข้อกำหนดให้ SCGJWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ PCS JPAC และ Datasafe ในฐานะผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักดังกล่าวขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการดังกล่าว ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่เป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ SCGJWD จะมีข้อมูลผู้ติดตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลัก ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็นมาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการรับประกันรายได้โดย SCGJWD

## 6.2.12 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น

ในปัจจุบันทางเข้าออกหลักของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น ที่ลูกค้าและผู้ให้บริการใช้ในการเดินทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ (ถนนพระราม 2) อยู่ในปัจจุบัน มีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ได้มีหนังสือเรื่องการตรวจสอบสถานะที่ดินของเอกชนที่ปัจจุบันมีสภาพเป็นทางสาธารณะ ซึ่งออกโดยสำนักงานเทศบาลตำบลนาดี ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2560 ระบุว่า เทศบาลตำบลนาดีได้ดำเนินการตรวจสอบพื้นที่ที่ดินดังกล่าวและ

พบว่า ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ โดยมีการใช้เป็นเส้นทางสัญจรมาแล้วไม่น้อยกว่า 15 ปี และไม่พบเอกสารการอุทธรณ์ที่ดินแต่อย่างใด นอกจากนี้ ได้มีแนวคำพิพากษาฎีกาซึ่งวินิจฉัยเรื่องการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยายไว้ในทำนองเดียวกันโดยสรุปได้ว่า การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ประชาชนใช้ทางพิพาทเป็นถนนสาธารณะ และไม่เคยหวงกั้นการใช้ทางดังกล่าวจนมีความเข้าใจว่าเป็นทางสาธารณะประโยชน์ หรือได้ยกให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ไปแล้ว จึงถือได้ว่าเจ้าของที่ดินได้มอบทางดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยาย และการย้อนกลับมามหวงกั้นอ้างสิทธิเหนือทางที่ได้กลายเป็นทางสาธารณะประโยชน์ไปโดยปริยายแล้วไม่มีผลแต่อย่างใด ทางดังกล่าวจึงเป็นทางสาธารณะ (คำพิพากษาฎีกา ที่ 94/2555) การที่เจ้าของที่ดินคนเดิมแสดงเจตนายกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์และยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ที่ดินนั้นเป็นทางสัญจรไปมาเป็นเวลาหลายสิบปี ย่อมถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศให้ที่ดินนั้นเป็นทางสาธารณะโดยปริยายมาตั้งแต่ต้นแล้ว โดยเมื่อที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมมีผลทันทีโดยไม่ต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณะประโยชน์อีก และย่อมไม่สามารถโอนให้แก่กันได้โดยทางนิติกรรม (คำพิพากษาฎีกา ที่ 2907/2543) ลักษณะของทางสาธารณะอาจเป็นได้ 2 กรณี คือ เจ้าของที่ดินอุทิศให้เป็นทางสาธารณะ ด้วยการที่มีประชาชนใช้สอยเป็นเวลานานโดยไม่มีการหวงห้าม ซึ่งเข้าลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย (คำพิพากษาฎีกา ที่ 4723/2538) อีกทั้ง สำนักงานอัยการสูงสุดได้ให้ความเห็นไว้ในทำนองเดียวกันว่า ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันนั้น เจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนาอุทิศหรือยกให้โดยชัดแจ้ง หรือจดทะเบียนยกให้เป็นทางสาธารณะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นหลักฐานทางราชการต่อไป ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามกฎหมาย เป็นผู้ดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์ และดำเนินการให้มีการแก้ไขเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องโดยร้องขอต่อศาลตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ด้วย

อย่างไรก็ดี แม้ว่าจากแนวคำพิพากษาฎีกาและความเห็นตามสำนวนข้อหาหรือสำนักงานอัยการสูงสุดได้มีแนวทางว่าที่ดินแปลงทางเข้าออกดังกล่าวจะถือได้ว่ามีการอุทิศให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว แต่กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินอาจร้องสู่ศาลว่า เจ้าของที่ดินไม่ได้มีความประสงค์จะอุทิศที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะได้ ดังนั้น กองทรัสต์จึงได้ดำเนินการจัดให้มีการรับรองโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ว่าทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการแปซิฟิก หอ่งเย็น มีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ อีกทั้ง บริษัท เห็นว่า เนื่องจากทางดังกล่าวมีสภาพเป็นทางสาธารณะแล้ว จึงมีประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นได้ใช้เส้นทางดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกพื้นที่เช่นกัน ด้วยเหตุดังกล่าว การปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ทางดังกล่าวจึงมีแนวโน้มต่ำ เนื่องจากจะก่อให้เกิดผลกระทบและความเดือดร้อนกับประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงและใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อการสัญจร

### 6.2.13 ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซม หรือ การปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ

กองทรัสต์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF อย่างเหมาะสม เพื่อให้อาคารมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลง หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัยซึ่งอาจไม่สามารถจัดหา



ผลประโยชน์ตลอดการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

ภายใต้สัญญาลงทุนของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ได้มีการกำหนดหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินหลัก ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ไว้อย่างชัดเจน โดยในบางกรณีที่กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซม กองทรัสต์จะทยอยเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำหนดหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ทั้งนี้ หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินดังกล่าวมีสภาพด้อยลง ไม่สามารถใช้งานได้โดยมีประสิทธิภาพตามอายุการใช้งานจริง และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ดี เพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ มีระบบในการกำกับดูแลและควบคุมการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF อย่างสม่ำเสมอ โดยแบ่งเป็นการกำกับดูแลรายเดือน การกำกับดูแลรายไตรมาส การกำกับดูแลรายปี การดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน และการติดตามและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะครอบคลุมถึงการตรวจสอบทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ

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 อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่สามารถปรับปรุงหรือซ่อมแซม หรือทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็วตามการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้อง ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวในการสร้างกำไรได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน หรือ ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง อาจทำให้ต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมในการเปลี่ยนทรัพย์สินดังกล่าว หรือจัดหาทรัพย์สินใหม่มาทดแทน เพื่อให้มีลักษณะการจัดหาประโยชน์ที่สามารถสร้างกำไรได้อย่างเต็มประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

## 6.2.14 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความชำรุดบกพร่องซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารรถตรวจพบได้ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มีมีความชำรุดบกพร่องซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ และไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมทั้งรายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทาน อาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนั้น คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งบริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองทรัสต์มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

## 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) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ
- (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น

สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF นั้น กรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน (ซึ่งมีระยะเวลาเอาประกันนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567) ได้จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงมูลค่าต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 มกราคม 2566 ซึ่งเป็นรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุดที่กองทุนรวม PPF ได้จัดทำขึ้น โดย ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ กองทรัสต์จะรับโอนกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน และ กองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินดังกล่าว แทนกองทุนรวม PPF ซึ่งหากมีความเสียหายโดยสิ้นเชิง (Total Loss) เกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ในระหว่างระยะเวลาเอาประกัน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จำนวนเงินเอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินฉบับปัจจุบันนี้อาจไม่ครอบคลุมมูลค่าต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) ณ วันที่เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง (Total Loss) นั้นได้ทั้งหมด

- (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง
- (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ
- (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ
- (22) การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท ตลอดจนมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว และ
- (23) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

### 6.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงจะมีข้อจำกัด เช่น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทางที่และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สิน

ประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

### 6.3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัท จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอื่น ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

### 6.3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัท จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

### 6.3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้เช่ารายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมี

วัตถุประสงค์ตามกฎหมายผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ดั้งเดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมือง โดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

### 6.3.6 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจาก การเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

### 6.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย

- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

### 6.3.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินสดชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินสดชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม สำหรับทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้เอาประกันร่วม และ/หรือ เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม) เพื่อให้กองทรัสต์ และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ได้รับการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการเข้าทำกรมธรรม์ประกันภัยให้ครอบคลุมทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทั้งหมด โดยประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทรัพย์สินจะมีวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) ของทรัพย์สินดังกล่าว และเพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

### 6.3.9 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาอาจพิจารณาเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายอันมีผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานธุรกิจของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT

สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการดาต้าเซฟ และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) นั้น ในกรณีเกิดเหตุการณ์ที่

ทรัสต์ที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการดังกล่าว และเข้าเงื่อนไขที่  
คู่สัญญาอาจร่วมกันพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการเช่าสำหรับช่วงระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัสต์สินใหม่  
ขึ้นมาทดแทนทรัสต์สินที่เช่าดังกล่าวได้ ซึ่งอาจรวมถึงการที่ผู้เช่าเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่  
กองทรัสต์หรือการยกเว้นค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัสต์สินของทรัสต์สิน  
ปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ในโครงการดังกล่าว โดยในกรณีที่มีการขอเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่า  
เช่าโดยผู้เช่า รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ  
ต่อประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น สัญญาเช่าทรัสต์สินของทรัสต์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ใน  
โครงการดังกล่าวข้างต้น ได้ระบุว่า ในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัสต์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัสต์สินที่เช่า  
นั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาเช่าทรัสต์สินดังกล่าวยังคงมีผลต่อไปจนกว่า  
การดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ ซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าทรัสต์สินยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า  
ทรัสต์สินอยู่ อนึ่ง คู่สัญญาอาจร่วมกันพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการเช่าสำหรับช่วงระหว่างการก่อสร้างและ  
จัดหาทรัสต์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัสต์สินที่เช่าดังกล่าวได้ โดยการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัสต์สินในช่วง  
ช่วงเวลาดังกล่าว คู่สัญญาอาจคำนึงถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัสต์สิน รวมถึงผลกระทบต่อ  
การประกอบธุรกิจของโครงการของผู้เช่าทรัสต์สิน และในกรณีที่พ้นเหตุการณ์ดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าทรัสต์สินยังคง  
ต้องชำระค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าปกติต่อไป และ/หรือ ต้องชำระค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนในส่วนที่ยังชำระ  
ไม่ครบถ้วนด้วย

### 6.3.10 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัสต์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัย  
ธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายใน  
ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัสต์สินของผู้เช่าทรัสต์สิน และเพื่อให้  
ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัสต์สินดังกล่าว โดย  
ให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัสต์สินดังกล่าว  
และตลอดระยะเวลาการเช่า รวมทั้งระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป ในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐาน  
การประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การ  
ประกันความเสี่ยงภัยทรัสต์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public  
Liability Insurance) ด้วย

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะยังจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในทรัสต์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF โดยมิ  
มีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งาน  
ใกล้เคียงกัน โดยการรับประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัยและ  
ให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) (แล้วแต่กรณี) อาจเป็นผู้เอาประกันร่วม และ/หรือ  
เป็นผู้รับประโยชน์ร่วมในกรมธรรม์ประกันภัย



## 6.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

### 6.4.1 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยหรือในนามของบริษัท และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วย ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตาม นอกจากนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่าง ๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต อื่น ๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และมีปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ในเอกสารฉบับนี้ไม่ได้นำเอาข้อสมมติฐานทุกข้อที่ใช้ในการจัดทำประเมินมูลค่าทรัพย์สินมารวมเอาไว้ทั้งหมด

ข้อมูลต่าง ๆ ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ไม่ได้เป็นความเห็น ไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยเกี่ยวกับราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในอนาคต หรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ เมื่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้เป็นการรวบรวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่อาจจะจำเป็นหรือเป็นที่ต้องการเพื่อใช้สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การลงทุนในกองทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ได้อย่างครบถ้วน รวมทั้งข้อมูลและรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้ให้สิทธิหรือเสนอทางแก้ไขแก่ผู้ลงทุนหรือบุคคลอื่นใดและไม่ได้ประสงค์ให้เกิดหรือไม่ควรที่จะนำไปตีความเป็นรูปแบบใด ๆ ที่เป็นการประกันฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์หรือเป็นข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นใด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการสอบถามข้อสมมติฐานที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่ามีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายอื่น ๆ จะให้ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาของกองทรัสต์ขายสิทธิในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้กำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว หรืออาจจะต่ำกว่ามูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหาได้ ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดย

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายสิทธิในทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใด ๆ นั้น ยังไม่ได้รับการปรับปรุงข้อมูลนับตั้งแต่วันที่ออกรายงานให้เป็นปัจจุบัน ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องในการเสนอขายรายใด ๆ หรือฝ่ายอื่นใดก็ตามไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใด ๆ ควรจะดำเนินการอย่างไรโดยอิงตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวและข้อมูลในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

#### 6.4.2 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ใหม่และเงินสด เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นอัตราที่บริษัทฯ และบริษัทจัดการของกองทุนรวม PPF ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นสมควร ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในครั้งนี้ ไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจมีการลดลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้นี้ และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน

#### 6.4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้นหากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่

ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์สำหรับผลประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจจะมีเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลประโยชน์ตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### 6.4.4 ความเสี่ยงจากการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน

เอกสารฉบับนี้ประกอบด้วยประมาณการกำไรของกองทรัสต์ โดยประมาณการทางการเงินดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งนี้ แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานและประมาณการต่าง ๆ ซึ่งแม้ว่าบริษัทฯ จะเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้วก็ตาม แต่ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การแข่งขัน อุตสาหกรรม กฎระเบียบ ตลาดทุนและการเงิน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตที่แท้จริงของกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่ระบุในส่วนที่ 2.1.6 ปัจจัยความเสี่ยง ดังนั้น ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุไว้ในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ ไม่อาจรับรองได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ตามทีระบุในเอกสารนี้ได้

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าวและความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

#### 6.4.5 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 6.4.6 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้ เท่ากับราคาที่ได้อซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

#### 6.4.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

#### 6.4.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม PPF โดยผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ให้แล้วเสร็จ จากนั้น บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากตลาดหลักทรัพย์ส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 2 วันทำการ นับแต่วันที่ส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนั้นจะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้โดยการทำการขายนอกตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

#### 6.4.9 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

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

#### 6.4.10 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

## 7. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

## 8. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

## 9. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 9.1 หน่วยทรัสต์

#### 9.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

จำนวนเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,642,894,176 บาท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,954,807,690 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	10 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	595,480,769 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	7,342,613,642 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.3305 บาท
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

#### 9.1.2 ราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	10.40 บาทต่อหน่วยทรัสต์
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	12.10 บาทต่อหน่วยทรัสต์
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	6,193.00 ล้านบาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	7,205.32 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	7,642.61 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	7,371.87 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	7,212.23 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี 2566	882.77 ล้านบาท

#### 9.1.3 ประวัติการลดทุน

-ไม่มี-

### 9.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

-ไม่มี-



### 9.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 9.3.1 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่ 18 มีนาคม 2567 ก่อนการแปลงสภาพ กองทุนรวม PPF

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
1.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,978,306	7.22
2.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,631,600	6.82
3.	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต (มหาชน)	39,607,084	6.65
4.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,862,259	6.36
5.	บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	20,511,150	3.44
6.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,824,400	2.66
7.	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	14,334,389	2.41
8.	ธนาคาร ออมสิน	14,030,370	2.36
9.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,917,500	2.34
10.	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล	10,783,403	1.81
รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก		<b>250,480,461</b>	<b>42.06</b>
ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น		345,000,308	57.94
รวมทั้งหมด		<b>595,480,769</b>	<b>100.00</b>

#### 9.3.2 ประมาณการโครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF<sup>1</sup> เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT โดยคำนวณจากรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่ 18 มีนาคม 2567 และรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ณ วันที่ 1 มีนาคม 2567

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
1.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	57,244,597	7.23
2.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	52,363,781	6.62
3.	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต (มหาชน)	52,254,897	6.60
4.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,862,259	4.78
5.	บริษัท ปันทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)	29,642,181	3.75
6.	บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	20,511,150	2.59
7.	สำนักงานประกันสังคม	18,157,511	2.29
8.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,824,400	2.00

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
9.	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	14,334,389	1.81
10.	ธนาคาร ออมสิน	14,030,370	1.77
<b>รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก</b>		<b>312,225,535</b>	<b>39.45</b>
ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น		479,274,915	60.55
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>791,500,450<sup>1/2</sup></b>	<b>100.00</b>

ที่มา: ข้อมูลผู้ถือหน่วย 10 รายแรกของกองทรัสต์ AIMIRT และกองทุนรวม PPF จากตลาดหลักทรัพย์

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> ประมาณการโครงสร้างสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ตามที่แสดงไว้ในตารางข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้ข้อตกลงการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF โดยโครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF อาจแตกต่างจากข้อมูลที่แสดงไว้ในตารางข้างต้น

<sup>2/</sup> ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF เป็นจำนวนเต็มได้จะปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม PPF เมื่อมีการปิดเคสแล้วดังกล่าวอาจไม่ถึงจำนวนสูงสุดที่ 196,019,681 หน่วย และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มดังกล่าวได้ กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินสำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือนั้นให้แก่กองทุนรวม PPF โดยคำนวณราคาต่อหน่วยจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ AIMIRT (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) และกองทุนรวม PPF จะนำเงินที่ได้จากการที่กองทรัสต์ AIMIRT ชำระคืนสำหรับหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปชำระค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF และหากมีเหลือจะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ต่อไป

## 9.4 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัด

### 9.4.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด หรือที่มีประกาศแก้ไขเปลี่ยนแปลง เช่น การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามแผน<sup>1</sup> หรือการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพัน<sup>2</sup> หรือ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) เป็นต้น

<sup>1</sup> เพื่อให้การบริหารจัดการค่าใช้จ่ายด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเงินสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปีสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในอัตราร้อยละ 1.00 - 3.00 ของรายได้รวมทั้งปีของแต่ละโครงการ และ/หรือ ตามอัตราที่ระบุในสัญญาหรืออาจพิจารณาตามความเหมาะสม

<sup>2</sup> ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันในแต่ละปี โดยพิจารณาตาม "รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม" ที่ระบุในส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) หรืออาจพิจารณาตามความเหมาะสม

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ AIMIRT ตามข้อ (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยหากเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี และหากเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยในการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป
- (5) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
- ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือ
  - ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
  - ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- ในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วแต่ละรอบปีบัญชี และ/หรือ ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบในที่ประชุมสามัญประจำปี

- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- (จ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT
- (ฉ) การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ AIMIRT ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กั๊ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 9.4.2 เงื่อนไข ข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

#### 9.4.3 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

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราเงินประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
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
13	1 ม.ค. 2564 - 31 มี.ค. 2564	0.2200	11 มิ.ย. 2564
14	1 เม.ย. 2564 - 9 ก.ค. 2564	0.2205	30 ก.ค. 2564
15	10 ก.ค. 2564 - 30 ก.ย. 2564	0.2207	13 ธ.ค. 2564
16	1 ต.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564	0.2210	28 มี.ค. 2565
17	1 ม.ค. 2565 - 31 มี.ค. 2565	0.2215	10 มิ.ย. 2565
18	1 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565	0.2225	7 ก.ย. 2565
19	1 ก.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2565	0.2230	13 ธ.ค. 2565
20	1 ต.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	0.2230	30 มี.ค. 2566
21	1 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566	0.2230	13 มิ.ย. 2566
22	1 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	0.2230	06 ก.ย. 2566
23	1 ก.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2566	0.2230	13 ธ.ค. 2566
24	1 ต.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2566	0.2150	28 มี.ค. 2567

## 10. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

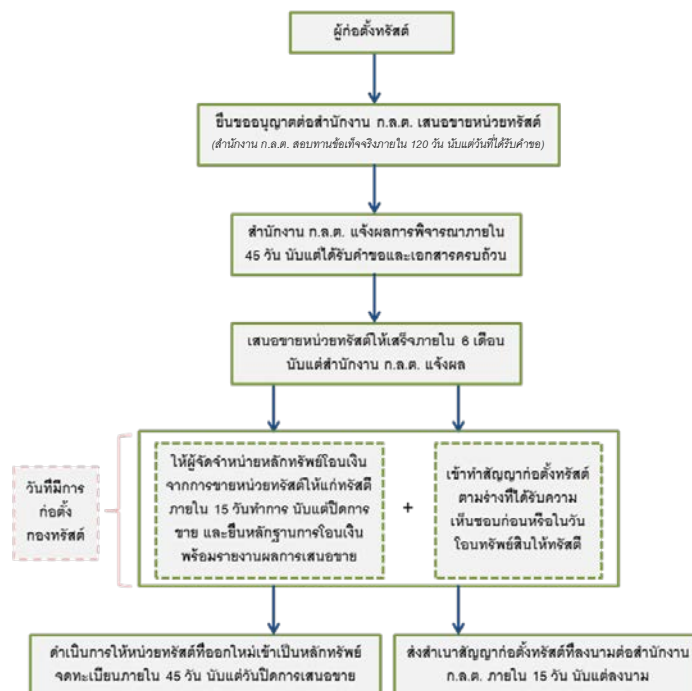
### 10.1. โครงสร้างที่สำคัญของกองทรัสต์

#### 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 โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เกิดการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์แบบตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียนภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงการส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

แผนภาพกระบวนการในการก่อตั้งทรัสต์



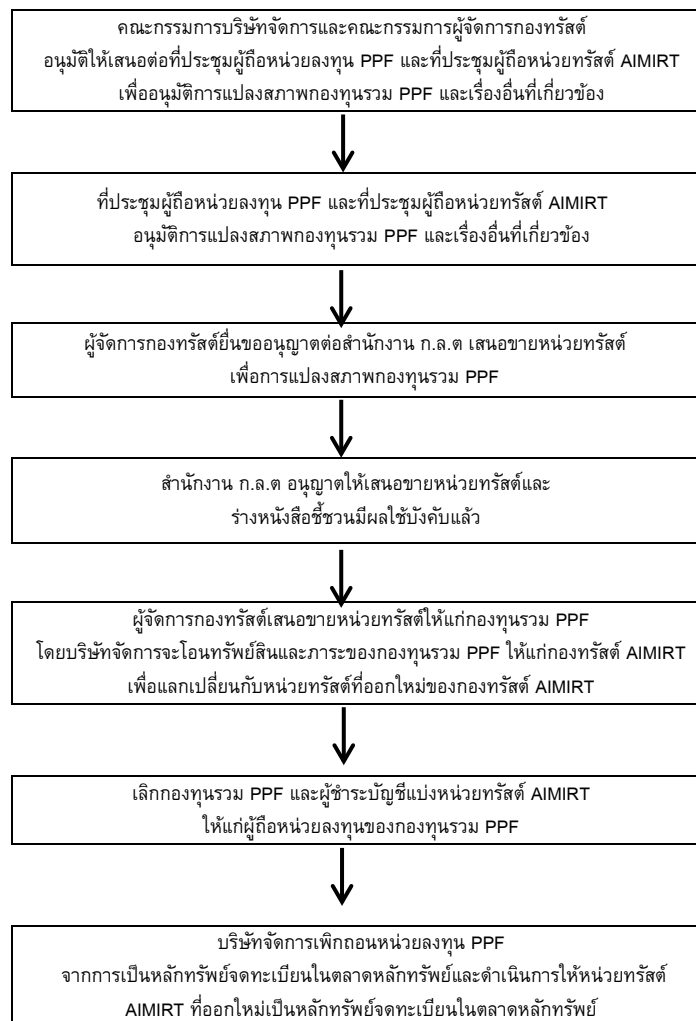
ในเดือนสิงหาคม 2562 กองทรัสต์ได้มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 271,250,000 หน่วย โดยได้จัดสรรแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering) และประชาชนทั่วไป (Public Offering) ทั้งนี้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

ในเดือนกรกฎาคม 2564 กองทรัสต์ได้มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 169,230,769 หน่วย โดยได้จัดสรรแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering) และประชาชนทั่วไป (Public Offering) ทั้งนี้ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 2 ดังกล่าวมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564

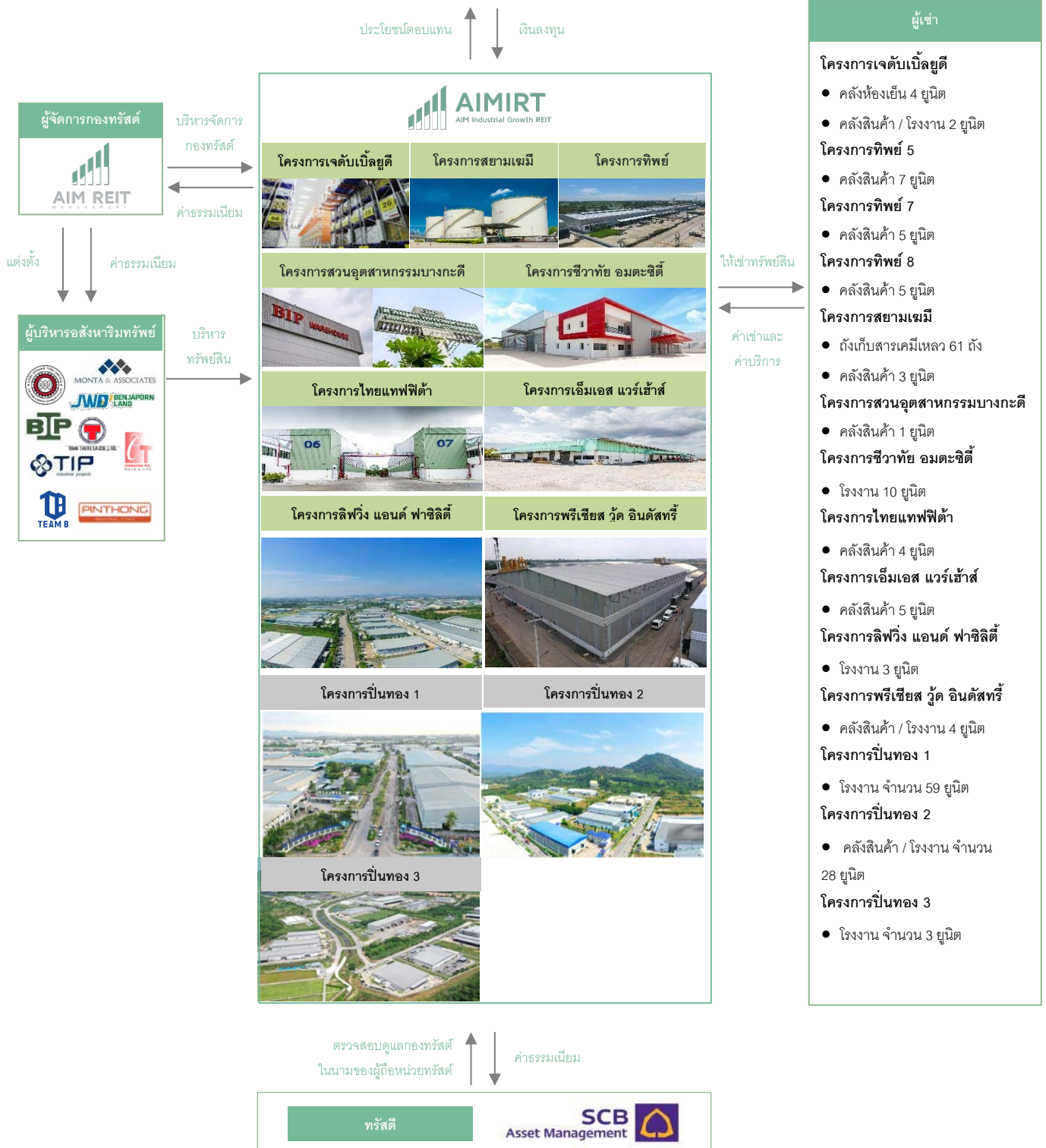
### 10.1.2. ขั้นตอนแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในครั้งนี้นั้น สามารถสรุปแผนภาพขั้นตอนการดำเนินการดังกล่าว  
ดังนี้

#### แผนภาพสรุปขั้นตอนในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF



**แผนภาพโครงสร้างของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม PPF**





### 10.1.3. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว และเมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์) ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์) ดังกล่าวนี้ออกไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

## 10.2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม)

### 10.2.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

<p><b>คู่สัญญา</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)</li> <li>▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”)</li> </ul>
<p><b>ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจเป็นกองทรัสต์ที่จะรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ และเงินสด (ถ้ามี)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์</li> <li>▪ การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</li> <li>▪ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพ ซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนขอผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>
<p><b>ชื่อ อายุ ประเภทของ กองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ชื่อของกองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AIMIRT</li> <li>▪ กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์</li> </ul>
<p><b>วัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนและกองทรัสต์นี้อาจเป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</li> <li>▪ ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน</li> </ul>

	<p>ทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว และเมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>▪ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้</li> <li>▪ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>▪ กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560</li> </ul>
<p><b>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ การใช้เงินประกันการเช่า รวมทั้งจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>										
<p><b>หน่วยทรัสต์</b></p>	<p>หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อกำหนดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อกำหนดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรกเป็นดังนี้</p> <table border="0"> <tr> <td>จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์</td> <td>1,550,000,000 (หนึ่งพันห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท</td> </tr> <tr> <td>มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์</td> <td>10 (สิบ) บาท</td> </tr> <tr> <td>จำนวนหน่วยทรัสต์</td> <td>155,000,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้าน) หน่วย</td> </tr> <tr> <td>ประเภทหน่วยทรัสต์</td> <td>ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อกำหนดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อกำหนดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</td> </tr> </table> <p>กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ซึ่งจำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เป็นดังนี้</p> <table border="0"> <tr> <td>จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์</td> <td>ไม่เกิน 3,119,375,000 (สามพันหนึ่งร้อยสิบเก้าล้านสามแสนเจ็ดหมื่นห้าพัน) บาท</td> </tr> </table>	จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	1,550,000,000 (หนึ่งพันห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	10 (สิบ) บาท	จำนวนหน่วยทรัสต์	155,000,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้าน) หน่วย	ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อกำหนดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อกำหนดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้	จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	ไม่เกิน 3,119,375,000 (สามพันหนึ่งร้อยสิบเก้าล้านสามแสนเจ็ดหมื่นห้าพัน) บาท
จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	1,550,000,000 (หนึ่งพันห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท										
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	10 (สิบ) บาท										
จำนวนหน่วยทรัสต์	155,000,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้าน) หน่วย										
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อกำหนดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อกำหนดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้										
จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	ไม่เกิน 3,119,375,000 (สามพันหนึ่งร้อยสิบเก้าล้านสามแสนเจ็ดหมื่นห้าพัน) บาท										

	<p>มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ 10 (สิบ) บาท</p> <p>จำนวนหน่วยทรัสต์ ไม่เกิน 271,250,000 (สองร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าแสนห้าหมื่น) หน่วย</p> <p>ประเภทหน่วยทรัสต์ ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งจำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มทุนครั้งที่สอง เป็นดังนี้</p> <p>จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ ไม่เกิน 1,979,999,997.30 (หนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบเจ็ดจุดสามศูนย์) บาท</p> <p>มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ 10 (สิบ) บาท</p> <p>จำนวนหน่วยทรัสต์ ไม่เกิน 169,230,769 (หนึ่งร้อยหกสิบล้านเก้าแสนสามหมื่นเจ็ดร้อยหกสิบล้านเก้าหมื่น) หน่วย</p> <p>ประเภทหน่วยทรัสต์ ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p><b>อำนาจหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>▪ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตาม</li> </ul>

	<p>พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น</li> <li>▪ การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใด โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน</li> <li>▪ หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์</li> <li>▪ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น</li> </ul>
<p><b>เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ เหตุในการเพิ่มทุน             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินหลัก หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม</li> <li>(2) เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(3) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(4) เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> <li>(5) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>(6) เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>(7) เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต.</li> </ol> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กระบวนการเพิ่มทุน             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้อต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนากรณีในการก่อตั้งกองทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> <li>(2) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติม ดังต่อไปนี้                 <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน</li> <li>(ข) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</li> </ol> </li> <li>(3) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</li> <li>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</li> </ol> </li> </ul>
<p><b>การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์</b></p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>

<p><b>เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณี ดังนี้                             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว</li> <li>(2) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วนอันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว</li> <li>(3) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</li> <li>(4) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</li> <li>(5) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</li> </ol> </li> <li>▪ กระบวนการลดทุนชำระแล้ว                             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้อต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> <li>(2) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</li> <li>(3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น</li> <li>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียน ณ วันปิดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินเฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์</li> <li>(5) กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย</li> </ol> </li> </ul> <p>ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุในการลดทุนชำระแล้วตามที่ระบุในข้อ (1) ข้อ (2) ข้อ (3) ข้อ (4) หรือข้อ (5) สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>
---	---



	<p>อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p><b>ผู้ถือหุ้นทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยกัน</li> <li>▪ การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มีได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</li> <li>▪ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหักค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</li> <li>▪ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น</li> <li>▪ การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด</li> <li>▪ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ</li> <li>▪ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์</li> </ul>

	<p>และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญา ก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซง การดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและ ดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตาม หลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ แก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์</li> <li>▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณี ของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชี กองทรัสต์ อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตาม หลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ เงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระ หนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>▪ สิทธิประโยชน์อื่น ๆ กล่าวคือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่าย ได้ ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามเงื่อนไขและ หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และ ประกาศ หลักเกณฑ์หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตาม หลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ul>
<p><b>การโอนหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการ โอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p><b>การลงทุนของ กองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุน รวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอาจเป็นการลงทุนโดยตรงหรือการลงทุนโดยทางอ้อม โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน หรือถึงเก็บสารเคมีเหลว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน หรือถึงเก็บสารเคมีเหลวดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น และกองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>▪ ทั้งนี้ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้                     <ol style="list-style-type: none"> <li>(1.1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (2)</li> <li>(1.2) ลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</li> </ol> <p>และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3)</p> </li> <li>(2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1.1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้                     <ol style="list-style-type: none"> <li>(2.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)</li> <li>(2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</li> </ol> </li> </ol> </li> </ul>
--	---

	<p>(ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข)</p> <p>การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย</p> <p>(2.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ (2.1) หรือ (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (2.1) หรือ (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย</p> <p>(3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(3.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว</p>
--	---

	<p>(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว</li> <li>2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย</li> <li>3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น</li> </ol> <p>(3.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2) (2.2) หรือ (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้</p> <p>(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว</p> <p>(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว</p> <p>(3.3) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมโดยการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามข้อ (1.2) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ (3.1) หรือ (3.2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม</p> <p>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (1.1) ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นหรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ (1.2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ</p>
--	--

	<p>อัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>(4.1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(ข) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (ก) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน</li> <li>2. การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง</li> <li>3. การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด</li> </ol> <p>(ค) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว</p> <p>(ง) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของ</p>
--	---

	<p>คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนแปลงการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์</p> <p>กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (ง) และ (จ) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น</p> <p>(4.2) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้</p> <p>(ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ (4.1) (ง) และ (จ) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย</p> <p>(ข) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย</p> <p>(5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ (2) หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวตามข้อ (1.2) ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมิขึ้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว ดังต่อไปนี้</p> <p>(5.1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักและ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม</p> <p>(5.2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(5.3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p>
--	---

	<p>(5.4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(5.5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2)</p> <p>(5.6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2)</p> <p>(5.7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(5.8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2)</p> <p>(5.9) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้</p> <p>(5.10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(5.11) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(6.1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้</p> <p>(ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม</p> <p>ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2) เป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย</p> <p>(ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
--	--



	<p>(6.2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้</p> <p>(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตามข้อ (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>สมาคมบริษัทจัดการลงทุนตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับ สำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน</p> <p>(6.3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ (6.2) ด้วย</p> <p>(6.4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (6.1) (6.2) และ (6.3) โดยอนุโลม</p> <p>▪ การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระของรายการ ระบบในการอนุมัติ รวมถึงกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการอนุมัติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ดังนี้</p> <p>(1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>- เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์</li> <li>- สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น</li> </ul> <p>(2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว</li> <li>- ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</li> <li>- ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการค้าซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย</li> </ul> <p>(3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน</li> <li>- หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่</li> </ul> <p>■ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้</p> <p>(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระสำคัญของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
--	--

	<p>(ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้นหรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมนอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ (ก) แล้ว ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p>
<p><b>การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า หรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้</li> <li>▪ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี</li> <li>▪ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</li> <li>▪ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</li> </ul>

	<p>ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p>
<p><b>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม</li> <li>(2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>(3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(5) ชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> <li>(6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</li> <li>(7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</li> <li>(8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</li> <li>(9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> </ol> <p>กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ (3) หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย</p> </li> <li>▪ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย</li> </ul>

	<p>ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ (ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ใถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond) (ข) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ค) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</li> <li>▪ สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</li> <li>▪ การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้</li> <li>(2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น</li> </ol> <p>ในกรณีที่การก่อภาระผูกพันตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมบริษัทใดตามข้อ (2) ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ หากสัดส่วนการก่อภาระผูกพันดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (2) ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น การก่อภาระผูกพันดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3) (3.1) ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ โดยอนุโลมด้วย</p> </li> <li>▪ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ทรัสต์จะสอบถามความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย โดยทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>▪ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือหา</li> </ul>
--	---

	<p>ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้หลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี)</li> <li>(2) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์</li> <li>(3) กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ (2) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>(4) กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป</li> </ol> </li> <li>▪ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) หากบริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับข้อกำหนดเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการกู้ยืมเงิน วิธีการกู้ยืมเงิน ลักษณะต้องห้ามของการกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีสัดส่วนการกู้ยืมเงินจะกำหนดเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น</li> <li>▪ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ให้สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมจากการกู้ยืมที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</li> </ul>
--	---

	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เป็นการกู้ยืมเงินระยะสั้นที่มีการทำสัญญากู้ยืมเงินและเบิกเงินกู้ครั้งแรกภายในปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564 โดยมีกำหนดเวลาชำระหนี้เงินกู้ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน</li> <li>(2) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ในการเสริมสภาพคล่องของกองทรัสต์ และต้องมีใช้เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือการลดเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์</li> <li>(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่เกินค่าใช้จ่ายหรือภาระผูกพันอื่นของกองทรัสต์ตามงบการเงินปีล่าสุด หรือภาระผูกพันที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามสัญญาหรือตามข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้แล้วก่อนวันทำสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี เป็นต้น</li> <li>(4) ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ของกองทรัสต์</li> </ol>
<p><b>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม <u>การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก</li> <li>(2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น</li> <li>- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล</li> <li>- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)</li> </ul> </li> <li>(3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง</li> </ol> </li> </ul>

	<p>(4) ในกรณีดังนี้ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี</p> <p>(ข) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p> <p>(ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อ การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ง) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ</p> <p>(5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p> <p>(6) การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์จะกระทำ อย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(7) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมิน มูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดย ทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมี วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ฉบับนี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของ กองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ถือหุ้นดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตาม หลักเกณฑ์ในข้อ (1) ถึงข้อ (7) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้น ของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และ ปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> <p>ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็น ทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัย ตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1) ถึงข้อ (6) โดยอนุโลม</li> </ul>
--	--



	<p>(ข) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</li> <li>- ในกรณีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนข้างต้นไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</li> </ul> <p>(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ในข้อ (ข)</p> <p>(ง) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน (ก) (ข) และ (ค) โดยอนุโลม</p> <p><u>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน</u></p> <p>(1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตามข้อ (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)</li> </ul> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส</p> <p>นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่หากวันทำการสุดท้ายของเดือนใดเป็นวันสิ้นไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวให้ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนนั้น เพื่อให้ทรัสต์ทำการตรวจสอบอย่างน้อย 15 (สิบห้า) วันก่อนที่</p>
--	---

	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน</p> <p>(2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) จำนวนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล</p> <p>(ข) จำนวนมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง</p> <p>ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่งให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์</p> <p><b>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</b></p> <p>สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ได้กล่าวข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> <p>ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่ซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2563 และ 2564 หากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าหรือการ</li> </ul>
--	--

	<p>สอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) จัดส่งหนังสือขอผ่อนผันดังกล่าว ที่มีข้อมูลตามรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ก่อนวันครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามประกาศ สร. 26/2555</p> <p>(ก) เหตุผลและความจำเป็นในการขอผ่อนผันซึ่งแสดงถึงข้อมูลอย่างน้อยดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับรายได้ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด 19</li> <li>- อุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินงานหรือการเข้าถึงข้อมูลซึ่งมีผลกระทบต่อความจำเป็นสำคัญต่อการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จนเป็นผลให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้</li> </ul> <p>(ข) ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์หรืออาจมีผลกระทบต่อตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เช่น หนังสือแจ้งเหตุผลที่ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น</p> <p>เปิดเผยข้อมูลข้างต้นผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด</p>
<p><b>การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</li> </ul> <p>(1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง</p> <p>ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือ ตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ตกลงกัน</p> <p>(2) ในการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ (1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา</p> <p>(3) ในกรณีที่ทรัสต์ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ (1) แล้วพบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายในห้า (5) วันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว</p>

	<p>(4) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ (1) แล้วเสร็จ ให้ส่งสำเนาบันทึกตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ</p> <p>(5) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทรัสต์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว</p>
<p><b>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามข้อกำหนดเกี่ยวกับสาระของรายการของการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก</li> <li>▪ ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการ ดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว</li> <li>(2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไปแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</li> <li>(3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</li> </ol> <p>ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย</p> </li> <li>▪ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของการได้มาซึ่งทรัพย์สิน</li> </ul>

	<p>หลักโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย</p>
<p><b>การทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์กับทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่ (1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือ (2) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>▪ เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</li> <li>(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน</li> <li>(3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น</li> </ol> </li> <li>▪ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</li> </ul>
<p><b>การเปิดเผยข้อมูลของ กองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฯ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>

	<p>หรือโครงสร้างพื้นฐาน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการรับ การเปิดเผย สารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(1) รายงานที่แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูล ดังนี้</p> <p>(ก) งบการเงิน</p> <p>(ข) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)</p> <p>(ค) รายงานประจำปี</p> <p>(ง) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี</p> <p>(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนา ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้</p> <p>(ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย</p> <p>(ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ</p> <p>ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานที่ระบุไว้ในข้อ นี้ ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่กำหนดหลักเกณฑ์ เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>▪ การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <p>(ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้า ลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ</p> <p>ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานที่ระบุไว้ในข้อ นี้ ต้องกระทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>▪ การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>(1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ให้จัดทำและส่งต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่ข้อมูลตามรายงานประจำปี นอกจากการ</p>
--	---

	<p>จัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย</p> <p>อนึ่ง ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีให้เป็นไปดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน</p> <p>ก. กรณีทั่วไป</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- งบการเงินไตรมาส 1 (หนึ่ง) ไตรมาส 2 (สอง) และไตรมาส 3 (สาม) ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว</li><li>- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</li></ul> <p>ข. กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 (สี่) ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- งบการเงินไตรมาส 1 (หนึ่ง) ไตรมาส 2 (สอง) ไตรมาส 3 (สาม) และไตรมาส 4 (สี่) ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว</li><li>- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</li></ul> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 (สอง) ฉบับสอบทาน หรือ งบการเงินประจำงวด 6 (หก) เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยในกรณีที่กองทรัสต์เลือกส่งงบการเงินประจำงวด 6 (หก) เดือน ให้กองทรัสต์นำส่งงบการเงินดังกล่าวภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนแรกของปีบัญชี</p> <p>(ข) ระยะเวลาในการนำส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาบัญชี</li></ul> <p>(ค) ระยะเวลาในการนำส่งรายงานประจำปี</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- นำส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li><li>- นำส่งต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบระยะเวลาบัญชี</li></ul>
--	--

	<p>ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขอื่นใดให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา และตามประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วยทรัสต์ และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่เป็นข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้เปิดเผยต่อผู้ลงทุนด้วยตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</p> <p>▪ ให้การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี จากผู้สอบบัญชี</p> <p>รายงานของผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องไม่มีความหมายในลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินไม่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ต้องใช้ในการจัดทำงบการเงินนั้น</p> <p>(ข) ผู้สอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี โดยการกระทำหรือไม่กระทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(2) งบการเงินของกองทรัสต์ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ทั้งนี้ หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดไม่มีมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทยครอบคลุม ให้กองทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด</p> <p>(3) รายการที่แสดงในงบการเงินรายไตรมาสของกองทรัสต์ต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำรอบปีบัญชี</p> <p>(4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีบริษัทย่อย กองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน</p> <p>ในกรณีที่มีเหตุตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินของบริษัทตามข้อ (ง) วรรคหนึ่ง ไตรมาสในงบการเงินรวม กองทรัสต์ดังกล่าวต้อง</p>
--	---



	<p>เปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย</p> <p>(5) กองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งเอกสารดังต่อไปนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน</p> <p>(ก) หนังสือรับรองงบการเงิน ซึ่งมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน</p> <p>(ข) บทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน</p> <p>(6) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ให้กองทรัสต์จัดทำ การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน</p> <p>(7) กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์มาแล้ว 7 (เจ็ด) รอบปีบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดยกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่เนื่องจากการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) รอบปีบัญชีติดต่อกัน เว้นแต่ เป็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินในช่วงระยะเวลาและเป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติว่าด้วยแนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุน โดยอนุโลม</p> <p>ทั้งนี้ งบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์ข้างต้นให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</li> <li>▪ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ ปกปิดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบหรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญ</li> </ul>
--	--

	<p>ผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การจัดทำและการเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วยทรัสต์             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยการเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์</li> <li>(2) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่แสดงในรายงานตามที่กล่าวในข้อ “การจัดทำและการเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วยทรัสต์” ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้                 <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ให้ใช้ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดแล้วแต่กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินหลักจนถึงวันก่อนวันที่มีการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในการคำนวณ โดยการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>(ข) ในกรณีที่เป็นทรัพย์สินหลักประเภทอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ (หากมี) หรือทรัพย์สินอื่นนอกจากข้อ (1) ราคาต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด</li> <li>(ค) ใช้ตัวเลขทศนิยม ดังนี้                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- มูลค่าทรัพย์สินรวมและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ให้คำนวณและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและบัตรเศษทศนิยมตามหลักสากล</li> <li>- มูลค่าหน่วยทรัสต์ ให้คำนวณเป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและบัตรเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่ง และตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการบัตรเศษดังกล่าวข้างต้น ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> <li>▪ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้กองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักที่ถูกระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน</li> </ul>
--	---

	<p>ก.ล.ต. ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยรายงานความคืบหน้าดังกล่าวข้างต้นต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังนี้</p> <p>(ก) ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา</p> <p>(ข) ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย</p> <p>เมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ให้จัดทำและส่งรายงานตามวรรคหนึ่งโดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ</li> <li>▪ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ</li> <li>(ข) วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</li> <li>(ค) วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</li> <li>(ง) วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</li> <li>(จ) ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย</li> <li>(ฉ) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย</li> </ul> </li> <li>▪ กองทรัสต์จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ เมื่อมีการชำระบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ต้องดำเนินการแจ้งเหตุที่</li> </ul>
--	--

	<p>ทำให้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า             <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์</li> <li>(ข) เหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า</li> <li>(ค) กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง</li> <li>(ง) กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน</li> <li>(จ) กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน</li> </ul> </li> </ul> <p>ทั้งนี้ การรายงานตามวรรคหนึ่งต้องแสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ชื่อ อายุ วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และจำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และชื่อทรัสต์</li> <li>(2) รายละเอียดของเหตุการณ์ตามวรรคหนึ่ง เช่น วันที่เกิดเหตุการณ์ และสาเหตุที่ทำให้เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว เป็นต้น</li> <li>(3) แผนการแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ในกรณีเป็นเหตุการณ์ตามข้อ (ค) และ ข้อ (ง)</li> <li>(4) ข้อมูลอื่นใดที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน (หากมี)</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</li> <li>▪ ในการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</li> </ul> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องสื่อสารข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านทางช่องทางและระยะเวลาตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์</p>
--	---

	<p>เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) กำหนด</p> <p>นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ทราบ ทั้งนี้ ภายใน 14 (สิบสี่) วัน นับแต่ที่ได้มีการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง แล้วเสร็จ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อก่อนหน้า ได้แก่ข้อมูลดังต่อไปนี้ และ/หรือ ข้อมูลอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง จะกำหนดแก้ไขเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติม             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาซึ่งมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอย่างน้อย</li> <li>(2) ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ประเภทข้อมูลดังนี้                 <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต</li> <li>(ข) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี</li> </ol> </li> <li>(3) ข้อมูลในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วแต่ละรอบปีบัญชี และ/หรือ ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น</li> <li>(4) ข้อมูลอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร</li> </ol> </li> </ul>
<p><b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)</li> </ul> <p>อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการตั้งนี้</p>

	<p>(1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)</p> <p>และ/หรือตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ ได้กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามที่ระบุข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</li> <li>▪ ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>▪ หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</li> <li>▪ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ซึ่งมีรอบบัญชีสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วดังกล่าวให้ปรับปรุงเพิ่มเติมจากรายการตามประกาศ สร. 26/2555 ได้ ด้วยรายการผลต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าค้างรับในรอบปีบัญชีก่อนหน้ากับรอบปีบัญชีปัจจุบัน</li> </ul> <p>ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าค้างรับตามวรรคหนึ่งให้รวมถึงรายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าค้างรับด้วย</p>
<p><b>การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</li> <li>▪ การขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติแทนการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่</li> </ul>

	<p>กำหนดไว้ในประกาศ สร. 26/2555 แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการขอมติเพื่อการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>โดยการดำเนินการขอมติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) จัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยหนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 94(1) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโดยอนุโลม</p> <p>(2) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้</p> <p>(ก) กรณีที่เป็นการขอมติเพื่อทำรายการที่ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงคะแนน ให้ถือตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง</p> <p>(ข) กรณีอื่นใดนอกจาก (ก) ให้ถือตามมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีหนังสือตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่งด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ โดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย</p> <p>การนับองค์ประชุมตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม</p> <p>▪ เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</p> <p>(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p>
--	--

	<p>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>(5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้)</p> <p>(7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้)</p> <p>(8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(9) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>(10) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>(11) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน</p> <p>ทั้งนี้ กรณีการปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนตามข้อ (11) ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้าน</p> <p>ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ รวมถึงในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการรับการแปลงสภาพ (หากมี) และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์อีกรอบหนึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เรียบร้อยแล้ว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำ</p>
--	---



	<p>หนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>(3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>▪ การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำนี้นี้</p> <p>(1) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบเพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย</p> <p>(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้</p> <p>(ก) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ตั้งได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>(ข) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ข้างต้น</p> <p>(3) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่</p>
--	--

	<p>กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการ กองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบ ห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมี หน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม</li> </ul> <p>ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุม ตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัด เพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ การประชุมเป็นอันระงับ ไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมีใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือ หน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือ เชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการ ประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ</li> </ul> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคล เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มี ส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคล หนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ</p> <p>อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัส ตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือ หน่วยทรัสต์)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ วิธีการนับคะแนนเสียง และการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) วิธีการนับคะแนนเสียง</li> </ol> </li> </ul>
--	--

	<p>ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>(2) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(ก) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาประชุม</p> <p>(ข) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาเสร็จตามข้อ (ก) ข้างต้นแล้ว ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้</p> <p>(ค) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ (ก) ข้างต้น หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอไม่เสร็จตามข้อ (ข) ข้างต้น แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์กำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย</p> <p>▪ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</p> <p>(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกิน</p>
--	---

	<p>กว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าที่จะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>(จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ซ) การเลิกกองทรัสต์</p>
<p><b>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตราตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี และกรณีที่อยู่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือ</li> </ul>

	<p>แก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และ (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ</p>
<p><b>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555</li> <li>▪ การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด.</li> <li>▪ ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้</li> <li>(2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้                 <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่</li> <li>- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว</li> </ul> </li> <li>(ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ</li> </ol> </li> </ol> </li> </ul>

	<p>คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการ ในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่น เป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือ บุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความ ซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไป ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ ข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)</li> </ul> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือ หุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิด ความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือ หุ้นทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือ บุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการ กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</li> </ul> <p>ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถ ปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือ หุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์</li> <li>▪ ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคล เดียวกันกับทรัสต์จะถือหุ้นทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวน หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</li> </ul>
<p><b>การจำกัดความรับผิด ของทรัสต์และการ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ ความรับผิดต่อ บุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับ ผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวน จำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินสดใช้ ค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์</li> </ul>

<p><b>ชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสต์</b></p>	<p>ตีไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์ กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีช้อยกเว้นความรับผิดชอบมิได้</p>
<p><b>การแต่งตั้ง เงื่อนไข และวิธีการ เปลี่ยนแปลงและ ค่าตอบแทนของทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ว่าด้วยเรื่องการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>▪ เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์มีดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</li> <li>(2) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล</li> <li>(3) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี</li> <li>(4) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</li> <li>(5) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์</li> <li>(6) ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552</li> </ol> </li> <li>▪ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่ได้มีผลกระทบต่อผลบังคับใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของ ทรัสต์รายเดิม</li> <li>▪ ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ul>
<p><b>ความเป็นอิสระของ ทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์</li> <li>▪ หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้</li> <li>▪ ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</li> </ul>

	<p>(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</p> <p>(2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ สร. 27/2557</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</li> <li>(2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเพียงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)</li> <li>▪ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำรงเงินกองทุนและจัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนให้แก่ทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ สช. 29/2555</li> <li>▪ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหุ้นทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</li> </ul>
<p><b>ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ และต้องรับผิด</li> </ul>



	<p>อย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดแก่ตนเองอันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนตามนัยมาตรา 33/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้</li> <li>▪ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดแก่กองทรัสต์อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใด ๆ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้</li> <li>▪ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)</li> </ul> <p>ในการนี้ แม้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของทรัสต์ หากว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</li> </ul> <p>ในกรณีเช่นว่า ให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตามความเป็นจริง</p>
<p><b>การเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ol> </li> </ul>

	<p>(3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555</p> <p>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม</p> <p>(5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>▪ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย</li> </ul>
<p><b>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้</li> </ul> <p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555</p> <p>(2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น</p>
<p><b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัสต์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>▪ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่</li> </ul> <p>(1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)</p> <p>(2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p>

	<p>(3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(4) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(5) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</p>
<p><b>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> <li>▪ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พระราชบัญญัติทรัสต์</li> <li>▪ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความเข้าใจตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>▪ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหรือระเบียบหรือคำสั่ง คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความเข้าใจตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>▪ หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>▪ กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ul>

	<p>ได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม สัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์</p>
<p><b>การเลิกกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย</li> <li>(2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการ เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลักดังกล่าว</li> <li>(3) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มี คุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการ กองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่ สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติ จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</li> <li>(4) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิ อาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์ราย ใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้</li> <li>(5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>(6) กรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์</li> <li>(7) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> </ol> </li> </ul>

## 10.2.2 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพ กองทุนรวม PPF

<p><b>คู่สัญญา</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)</li> <li>▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”)</li> </ul>
<p><b>วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์</b></p>	<p>ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่า หรือกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว หรือภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว (ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์) หรือภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า</p>
<p><b>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นของกองทรัสต์</b></p>	<p>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์รวมถึงทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) ได้แก่ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p>
<p><b>หน่วยทรัสต์</b></p>	<p>ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค (กองทุนรวม PPF) เข้ารวมกับกองทรัสต์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับตราสารหนี้และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค (กองทุนรวม PPF) กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค (กองทุนรวม PPF) ซึ่งจำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์และเงินสดดังกล่าวเป็นดังนี้</p>

	<p>จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ [เป็นไปตามมูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่กำหนด ณ วันรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF]</p> <p>มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ 10.00 (สิบ) บาท</p> <p>จำนวนหน่วยทรัสต์ และเงินสด [ไม่เกิน 196,019,681 (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งหมื่นเก้าพันหกร้อยแปดสิبع็ด) หน่วย] และ 168,382,500 (หนึ่งร้อยหกสิบล้านสามแสนแปดหมื่นสองพันห้าร้อย) บาท<sup>1/</sup></p> <p>ประเภทหน่วยทรัสต์ ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p><b>อำนาจหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ใน การเพิ่มทุน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบบ้า) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น หรือภายใน 15 (สิบบ้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์)</li> <li>● ในกรณีที่กองทรัสต์เพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงก้อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ และเงินสด (ถ้ามี)</li> </ul>
<p><b>เหตุในการลดทุนชำระ แล้วของกองทรัสต์ และกระบวนการลด ทุนชำระแล้ว</b></p>	<p>กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือหรือกระแสเงินสดที่เกิดจากค่าเช่ารับของทรัพย์สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์ และรายได้อื่น ๆ รวมถึง การลดทุนเพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่กล่าวมาข้างต้นสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ก็ได้</p>

<p><b>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ</b></p>	<p>ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์จะกระทำอย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p>
<p><b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในส่วนของการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เฉพาะสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค (กองทุนรวม PPF)</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee)</b> ร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลัก</li> <li>2. <b>อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)</b> ร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก</li> </ol> <p>อนึ่ง การคำนวณค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ให้หมายความรวมถึง รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน อันเนื่องจากการรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่กองทรัสต์</p> <p>(ทั้งนี้ ข้อตกลงในเรื่อง (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง และ (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่กองทรัสต์ได้ครบกำหนดระยะเวลาการมีผลใช้บังคับแล้ว)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. <b>อัตราค่าเสียหายในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง</b> อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายใหม่ของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายใหม่ที่เช่าทรัพย์สินหลักแทนผู้เช่ารายเดิมที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดลง โดยสัญญาของผู้เช่ารายใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป</li> </ol> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีสิทธิได้รับค่าเสียหายกรณีมีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ สำหรับเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้รับจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน ในกรณีการรับประกันกรณีผู้เช่ารายเดิมได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาเพื่อซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่เป็นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของตนเอง (การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน) ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่กองทรัสต์</p>

	<p>(ทั้งนี้ ข้อตกลงในเรื่อง (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง และ (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่กองทรัสต์ได้ครบกำหนดระยะเวลาการมีผลใช้บังคับแล้ว)</p> <p><b>4. อัตราค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)</b> ร้อยละ 3 ของราคาขายทรัพย์สินหลัก</p>
--	---

หมายเหตุ: 1/ ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่ไม่สามารถจัดสรรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวม เมื่อมีการปิดเศษลงแล้วดังกล่าวอาจไม่ถึงจำนวนสูงสุดที่ 196,019,681 หน่วย และหากมีหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มดังกล่าวได้ กองทรัสต์จะชำระคืนเงินสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่เหลือนั้นให้แก่กองทุนรวม โดยคำนวณราคาต่อหน่วยจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) และกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการที่กองทรัสต์ชำระคืนสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวไปชำระค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม และหากมีเหลือจะโอนให้แก่กองทรัสต์ต่อไป โดยจำนวนเงินสดข้างต้นไม่รวมเงินสดที่กองทรัสต์จะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวมสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม

### 10.3. ช่องทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

### 10.4. ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 10.4.1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยบริษัทได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2560 และได้รับความเห็นชอบต่ออายุใบอนุญาตผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว มีผลเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2565

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยู อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
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 อีเทอนอลชันไซน์ แคปิตอล จำกัด (ร้อยละ 60)
รายชื่อกรรมการ	นายระชนัย สันติชัยกุล นายไพสิฐ แก่นจันทร์ เรืออากาศโทศุกร จันทศาสตร์ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ที่มา: บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### 10.4.2. ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	บริษัท อีเทอนอลชันไซน์ แคปิตอล จำกัด <sup>1</sup>	60,000	60.00
2	นายมานพ ชินวิริยกุล	30,000	30.00
3	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล	6,000	6.00
4	บริษัท ทีเอสเค แคปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด <sup>2</sup>	4,000	4.00
<b>รวม</b>		<b>100,000</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: /1 บริษัท อีเทอนอลชันไซน์ แคปิตอล จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล	9,500	47.50
2	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ	6,500	32.50
3	นายธนาเดช โอภาสยานนท์	4,000	20.00
<b>รวม</b>		<b>20,000</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: /2 บริษัท ทีเอสเค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	นายบัญญัติ ครุจิตร์	2,700,000	20.00
2	นายศักดิ์ชัย ครุจิตร์	2,700,000	20.00
3	นางเสาวคุณ ครุจิตร์	2,700,000	20.00
4	นายศรชัย ครุจิตร์	2,700,000	20.00
5	นายทวีชัย ครุจิตร์	2,700,000	20.00
<b>รวม</b>		<b>13,500,000</b>	<b>100.00</b>

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อีเทอนอลชันไซน์ แคปปิตอล จำกัด และนายมานพ ชินวิริยกุล ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 60.00 และร้อยละ 30.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัท อีเทอนอลชันไซน์ แคปปิตอล จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุม คือ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และนายจรยุทธ ีรรถเวทวรวิดิ ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 32.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัท อีเทอนอลชันไซน์ แคปปิตอล จำกัด ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีบริษัท ย่อย ดังนี้

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

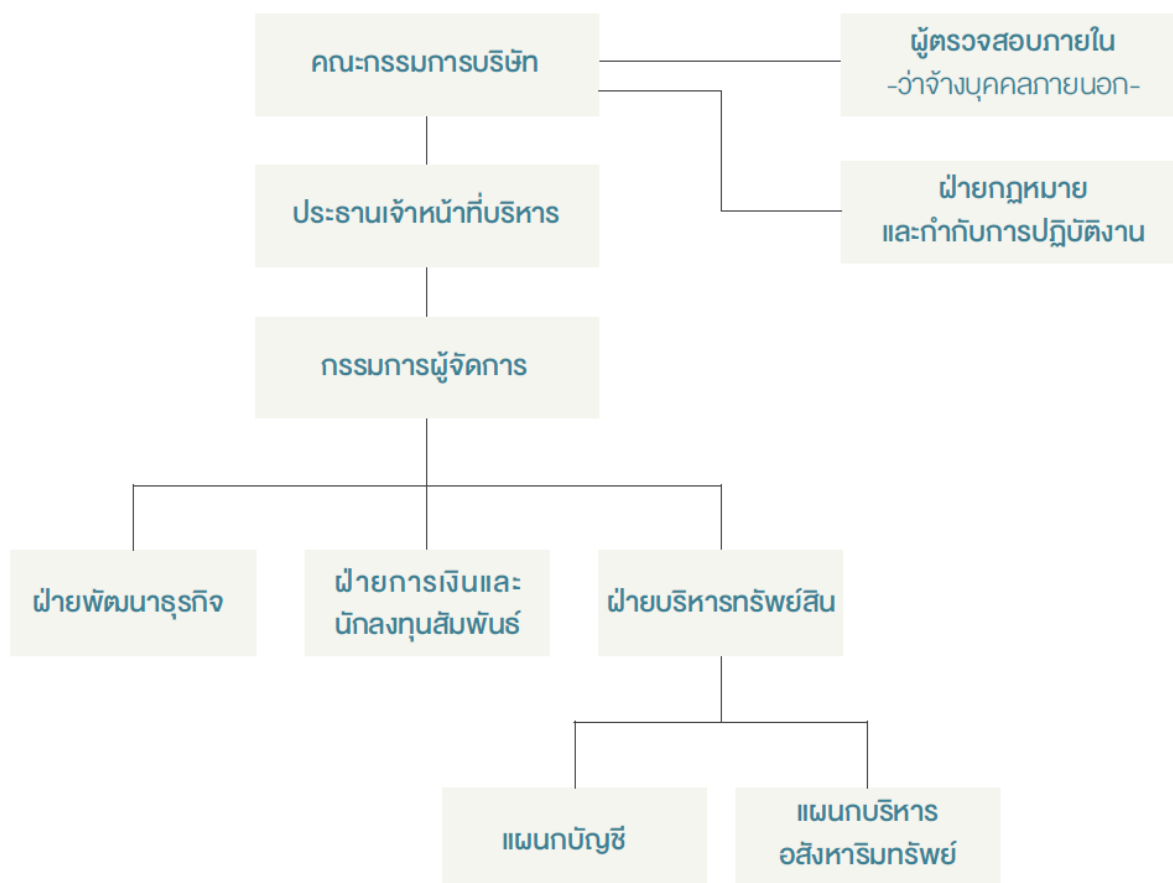
### 10.4.3. โครงสร้างการจัดการ

#### 10.4.3.1. โครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีความเป็นอิสระมีระบบการทำงาน คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแบ่งฝ่ายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหน้าที่ของการเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ โดยประกอบด้วย 5 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน

หน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานจะครอบคลุมทั้งการบริหารงานของบริษัทและการบริหารงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจว่าจ้างให้บุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัทในบางฝ่ายงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด

### แผนผังโครงสร้างองค์กร



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### 10.4.3.2. คณะกรรมการและผู้บริหารบริษัท

##### คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ 1 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 คน ดังนี้

- |                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| (1) นายชนะชัย สันติชัยกุล      | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| (2) นายไพสิฐ แก่นจันทร์        | กรรมการ                      |
| (3) เรืออากาศโทศุภกร จันทศาวัต | กรรมการอิสระ                 |
| (4) นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล      | กรรมการ                      |
| (5) นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุณี | กรรมการ                      |

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท : นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล ลงลายมือชื่อร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุณี ร่วมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

##### คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้บริหารจำนวน 5 คน ดังนี้

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| (1) นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล       | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร                       |
| (2) นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุณี  | กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ |
| (3) นางสาวญาณิศา ซาดิวุฒิกอบกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์     |
| (4) นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์        | ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน                |
| (5) นางสาวศรดา เอกเวชวิท        | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน    |

ทั้งนี้ รายละเอียดวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

**คณะกรรมการ**

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
1	นายระชะชัย สันติชัยกุล	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านสอบบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ปริญญาตรี บัญชี (ต้นทุน) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- หลักสูตร AC HOT UPDATEเตรียมรับ CG ยุคใหม่ก้าวไกลสู่ความยั่งยืน สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ 2545</li> <li>- หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร.รุ่นที่ 11) สถาบันพระปกเกล้า</li> <li>- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงวิทยาการตลาดทุน (วตท.รุ่นที่ 1) สถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> </ul>	<p>บริษัท อีเทอเนล เอนเนอจี จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ (2564 - ปัจจุบัน)</p> <p>สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ กรรมการในคณะกรรมการวิชาชีพบัญชีด้านการบัญชีบริหาร (2563 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม เร็ลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2561 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท เนชั่น กรุ๊ป (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2561 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท สาลี พรินท์ติ้ง จำกัด (มหาชน) กรรมการบริหาร (2565 - ปัจจุบัน) กรรมการและกรรมการผู้จัดการ (2561 - 2565)</p> <p>บริษัท สยามซินดิเคทเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2560 - ปัจจุบัน)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 18/2002 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>	<p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2559 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 - ปัจจุบัน)</p> <p>สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ปรึกษากลุ่มอุตสาหกรรมการพิมพ์และบรรจุภัณฑ์กระดาษ (2555 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ซาเล็คต้า จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 - 2566)</p>
2	นายไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ปริญญาโท Development Administration, Western Michigan University Michigan สหรัฐอเมริกา</li> <li>- ปริญญาโท Political Science Western Michigan University Michigan สหรัฐอเมริกา</li> </ul>	<p>บริษัท ยูเรกา ดีไซน์ จำกัด (มหาชน) รองประธานกรรมการและกรรมการตรวจสอบ (2563 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท หลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการบริหาร (2563 - 2565) กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ (2560 - 2563)</p> <p>บริษัท 168 ลักกี้เทรด จำกัด กรรมการ (2562 - ปัจจุบัน)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- นักบริหารระดับสูงธรรมศาสตร์เพื่อสังคม รุ่น 1 (นมธ. 1)</li> <li>- Certificate in Hotel Real Estate Investment &amp; Asset Management 2008 Cornell University สหรัฐอเมริกา</li> <li>- Risk Management Committee Program (RMP) 4/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>- Role of Compensation Committee Program (RCC) 18/2014</li> <li>- Role of Nomination and Governance Committee Program (RNG) 6/2014</li> <li>- Advance Audit Committee Program (AACP) 13/2013</li> <li>- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 56/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>	<p>บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ (2561 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ (2559 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ฮอสพิเทลลิตี้ แอดไวซอรี เซอร์วิสเชส จำกัด ผู้ก่อตั้งและผู้ให้คำปรึกษาหลัก (Principal) (2553 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท พรราว เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการ (2562 - 2563)</p> <p>Marriott Hotels &amp; Resorts Asia หัวหน้าคณะผู้แทนการพัฒนาโรงแรมประจำประเทศไทย (Chief Representative Hotel Development Thailand) (2553 - 2555)</p> <p>TCC Hotel Group &amp; TCC Land Development SEVP &amp; Chief Investment/Operation Officer (2550 - 2552)</p> <p>บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการใหญ่ (2539 - 2549)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
3	เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์วัต	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ปริญญาตรี เกษศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>	<p>บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการอิสระ (2561 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการอิสระ (2560 - ปัจจุบัน)</p> <p>ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามอุปกรณ์เครื่องเย็บ หุ้นส่วนผู้จัดการ (2558 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ฟูโพรทรี จำกัด ที่ปรึกษา (2553 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด กรรมการผู้จัดการ (2549 - 2553)</p> <p>บริษัท เทิร์นอะราวด์ จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (2545 - 2549)</p> <p>บริษัท เงินทุนสินเอเชีย จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (2542 - 2545)</p> <p>คาเซนอฟ เอเชีย ลิมิเตด ผู้จัดการ (2541 - 2542)</p>



ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
4	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA) Ashland University สหรัฐอเมริกา</li> <li>- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรระหว่างประเทศ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 204/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)</li> <li>- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (ว.ต.ท. รุ่นที่ 30) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> </ul>	<p>บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2562 - 2565)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2561 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2559 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ (2557 - 2559)</p> <p>ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) / ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการอาวุโส (2546 - 2557)</p> <p>บริษัท ดิจิตอล ออนบ้า จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 - 2546)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
5	นายจรูญฤทธิ์ อรรถเวทย์วารุณี	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) (เกียรตินิยม) สาขาการบริหารการเงิน Lubin School of Business, Pace University, New York สหรัฐอเมริกา</li> <li>- Diploma in Finance University of California Berkeley สหรัฐอเมริกา</li> <li>- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน และการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 253/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)</li> </ul>	<p>บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2561 - ปัจจุบัน) ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2566)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2560 - ปัจจุบัน) ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2565)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 - 2559)</p> <p>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2556 - 2558)</p> <p>ธนาคาร ซุมิโตโม มิทซึย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2552 - 2556)</p>

**ผู้บริหาร**

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
1	นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA) Ashland University สหรัฐอเมริกา</li> <li>- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรระหว่างประเทศ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 204/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)</li> </ul>	<p>บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2562 - 2565)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2561 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2559 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ (2557 - 2559)</p> <p>ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) / ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการอาวุโส (2546 - 2557)</p> <p>บริษัท ดิจิตอล ออนป้า จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 - 2546)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
2	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรภูมิ	กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) (เกียรตินิยม) สาขาการบริหารการเงิน Lubin School of Business, Pace University, New York สหรัฐอเมริกา</li> <li>- Diploma in Finance University of California Berkeley สหรัฐอเมริกา</li> <li>- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน และการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 253/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)</li> </ul>	<p>บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2561 - ปัจจุบัน) ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2566)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2560 - ปัจจุบัน) ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2565)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 - 2559)</p> <p>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2556 - 2558)</p> <p>ธนาคาร ชุมิตโตโม มิตรชุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2552 - 2556)</p>
3	นางสาวณัชชา ชาติวุฒิกอบกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท สาขาการเงิน University of Massachusetts Boston สหรัฐอเมริกา</li> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) สาขา การบัญชีและการบริหารธุรกิจระหว่างประเทศ University of Massachusetts Boston สหรัฐอเมริกา</li> </ul>	<p>บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (2561 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (2559 - ปัจจุบัน)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (เกียรตินิยม อันดับ 1) สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- หลักสูตรที่ปรึกษาทางการเงิน (Financial Advisor License) ชมรม วาณิชธนกิจ สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ (Investment Banking Club – Association of Thai Securities Companies)</li> <li>- IR Professional Development Program – Certificate in Investor Relations 2018 โดยสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</li> <li>- CFO Certification Program – Strategic CFO in Capital Markets 2019 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> </ul>	<p>บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (2559)</p> <p>ธนาคาร ซูมิโตโม มิตรูชิ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น ผู้อำนวยการ – นักวิเคราะห์สินเชื่ออาวุโส (2558 - 2559)</p> <p>ธนาคารอาร์ เอช บี จำกัด ผู้จัดการฝ่ายพิจารณาสินเชื่อ (2557 - 2558)</p> <p>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2557)</p> <p>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อโครงการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2554 - 2557)</p>
4	นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท สาขาการกำกับดูแลกิจการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ปริญญาโท สาขาการจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์</li> <li>- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยราชภัฏ นครศรีธรรมราช</li> </ul>	<p>บริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด กรรมการ (2564 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน (2566 - ปัจจุบัน) ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (2561 - 2566)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
				<p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด                      ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน (2565 - ปัจจุบัน)                      ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (2559 - 2565)</p> <p>บริษัท ดี.โอ.ไอ. จำกัด                      กรรมการ (2555 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท เอ แอนด์ เค คอนสตรัคชั่น อินเตอร์ เนชั่นแนล 2018 จำกัด                      กรรมการ (2555 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด                      ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (2558 - 2559)</p> <p>บริษัท อาราเม็กซ์ (ประเทศไทย) จำกัด                      ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (2557 - 2558)</p> <p>บริษัท เจริญ จิบเซ่ง กรุ๊ป จำกัด                      ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (2554 - 2557)</p> <p>บริษัท อัครา ไมนิ่ง จำกัด                      เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส (2544 - 2554)</p>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
5	นางสาวศรดา เอกเวชวิท	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท สาขากฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา School of Law, Queen Mary University of London</li> <li>- ปริญญาโท สาขากฎหมายภาษี School of Law, Queen Mary University of London</li> <li>- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ สาขากฎหมายธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>	<p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน (2566 - ปัจจุบัน)</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน - ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน (2563 - 2566)</p> <p>บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน (2566 - ปัจจุบัน)</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน - ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน (2563 - 2566)</p> <p>บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด นิติกร - นิติกรอาวุโส (2561 - 2563)</p>

### 10.4.3.3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

#### ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นโดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
- (4) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงินการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผล และเชื่อถือได้
- (5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (6) กรรมการอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่นมีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือ ฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- (7) พิจารณาคัดเลือกแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่งรวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (8) รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร” ต่อบริษัท ตามเกณฑ์ที่กำหนด

#### บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้วิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



- (3) พิจารณากำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เช่น กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ โครงสร้างทางการเงินและการลงทุนของกองทรัสต์ และระบบการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น
- (4) พิจารณานุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (5) พิจารณานุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (6) พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์
- (7) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- (8) พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์
- (9) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องโยกกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (10) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- (11) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม
- (12) พิจารณานุมัติจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
- (13) พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและ/หรือข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของผู้บริหารบริษัท

#### หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการบริษัท

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

#### **10.4.3.4. บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ**

##### ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

- (1) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา

- (2) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

#### หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ)
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม ในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (4) ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือผู้มีอำนาจควบคุม
- (5) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (7) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษา กฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- (9) พร้อมทั้งจะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายจัดการ
- (10) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (12) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (13) ไม่เคยต้องคำพิพากษาหรืออยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินหรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศโดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (14) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากคุณสมบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.39/2559 ดังกล่าวข้างต้นแล้ว กรรมการอิสระยังต้องมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

- (ก) พร้อมทั้งจะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือ ของฝ่ายจัดการ

- (ข) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (ง) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (จ) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

#### 10.4.3.5. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

##### 1. การเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการเรียกประชุมอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง และหรือ กรณีมีเหตุสำคัญซึ่งต้องได้รับมติจากคณะกรรมการบริษัท ให้กรรมการดำเนินการเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

##### 2. เหตุที่ต้องขอมติ

- (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (ข) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (ค) การพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของกองทรัสต์
- (ง) การพิจารณาแต่งตั้งกรรมการ
- (จ) การพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ
- (ฉ) การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี
- (ช) การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (ฌ) การแต่งตั้งที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทางลงทุนของกองทรัสต์
- (ฎ) การจ่ายหรือดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (ฏ) การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการชำระคืนเงินกู้
- (ถ) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (ฐ) กรณีอื่นใดที่กรรมการหรือผู้บริหารเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

### 3. องค์ประชุมคณะกรรมการและการออกเสียงลงคะแนน

การประชุมคณะกรรมการทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองอย่างน้อย กึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

การออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ กรรมการหนึ่งคนมีหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ในกรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการหรือประธานในที่ประชุมแล้วแต่กรณี มีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

#### 10.4.4. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี) และตามที่กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเพียงพอประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อมูลทุกพื้นที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
  - 2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - 3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
  - 4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - 5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงว่าการดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - 6) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สังการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
  - 7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ การเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต หรือ ตลาดหลักทรัพย์
3. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความ

รับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ สข. 29/2555 และแนวปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ต. ในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้
  - 1) การดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
  - 2) หน้าที่การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - 3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำรงเงินกองทุนและจัดส่งรายการงานดำรงเงินกองทุนให้แก่ทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ สข. 29/2555
  - 4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
    - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
    - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
      - การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
      - การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถเป็นผู้รับมอบฉันทะ (proxy) จากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระ

ของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยที่ในการประชุมนั้นไม่มีวาระใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในวาระการประชุมที่ทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

(ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

7) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

8) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

9) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว



เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ เป็นอย่างน้อย

(ก) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหาร และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง จำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ จัดส่งรายได้นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใด ๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการให้ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(ข) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการเงินบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย สามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดา

เอกสารใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไปและจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

(ค) การตลาด

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เสนอแผนการพัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ได้ตกลงกัน

(ง) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า) หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาบริการและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไข และ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่ม ลด หรือย้ายสถานที่เช่า

(จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทน

(ฉ) บรรดาค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์

10) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจาก 9) ของข้อนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศที่ สช. 29/2555

11) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit

Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดี่ยวนี้นี้ในลักษณะเดียวกันกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดี่ยวนี้นี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหลอันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- 12) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ด้วย
- 13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การทำรายงานกระจายยอดสิทธิประโยชน์และการดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

#### 10.4.5. การบริหารจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีความเป็นอิสระ มีระบบการทำงาน คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแบ่งฝ่ายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหน้าที่ของการเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ โดยประกอบด้วย 5 ฝ่ายงานหลัก ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน

หน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานจะครอบคลุมทั้งการบริหารงานของบริษัทและการบริหารงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจว่าจ้างให้บุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัทในบางฝ่ายงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด

หน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์ มีดังนี้

##### 1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจมีหน้าที่หลักในการสรรหาและคัดเลือกทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนที่มีคุณภาพและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายพัฒนาธุรกิจ มีดังนี้

- (1) ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน
- (2) พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยดำเนินการตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (3) ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใหม่หรือทรัพย์สินเดิมที่จะลงทุนหรือทรัพย์สินเดิมที่จะจำหน่ายตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การคัดเลือกที่กำหนดไว้
- (4) ร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงการสอบทานความครบถ้วนของจำนวนทรัพย์สิน ความสมเหตุสมผลของวิธีและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมิน และมูลค่าประเมินที่คำนวณได้ เป็นต้น
- (5) ร่วมกับฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน ในการดำเนินการทำสัญญาซื้อขายและดำเนินการรับโอนทรัพย์สิน
- (6) พิจารณาการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามระบบการกำกับดูแลที่กำหนดไว้
- (7) พิจารณาการลงทุนและการจำหน่ายไปของทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

## 2. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์มีหน้าที่หลักในการบริหารจัดการงบประมาณและโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต่อนักลงทุนและประชาชนทั่วไปที่สนใจ

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ มีดังนี้

- (1) จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ร่วมกับฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายงานเปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้
- (2) วางแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม ซึ่งรวมถึง ขนาดเงินทุน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น
- (3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์
- (4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- (5) พิจารณาการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์
- (6) รายงานข้อมูลผลประกอบการทางการเงินรวมทั้งประเด็นทางการเงินที่สำคัญต่าง ๆ ของกองทรัสต์ต่อผู้บริหารและกรรมการบริษัทในทุกไตรมาสหรือในเวลานัดสนมคร
- (7) จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น ข้อมูลเบื้องต้นของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน และแผนการดำเนินงานในอนาคต เป็นต้น เพื่อสื่อสารแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายบุคคล นักวิเคราะห์ ผู้สื่อข่าว และประชาชนทั่วไปที่สนใจ

โดยอยู่บนหลักการของความเท่าเทียม โปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วน ภายใต้แนวทางและ  
ข้อปฏิบัติในการเปิดเผยข้อมูล

- (8) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนี้เกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอก จากนั้นจึง  
นำเสนอต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อร่วมหาทาง  
ดำเนินการแก้ไขและชี้แจงต่อผู้ร้องเรียนต่อไป

### 3. ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

#### แผนกบัญชี

แผนกบัญชีมีหน้าที่หลักในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังร่วมกับ  
แผนกบริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าเช่า/บริการจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์  
และการจ่ายชำระหนี้ของกองทรัสต์

รายละเอียดหน้าที่รับผิดชอบของแผนกบัญชี มีดังนี้

- (1) จัดให้มีรายงานทางการเงินประจำไตรมาสและประจำปีของกองทรัสต์ภายใต้การจัดการ ซึ่ง  
ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- (2) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้สำหรับกองทรัสต์
- (3) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เพื่อเปิดเผยต่อผู้ลงทุนตามกฎหมายเกณฑ์ที่กำหนด
- (4) คำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามอัตราที่กำหนด
- (5) ดำเนินการจ่ายชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์
- (6) ตรวจสอบการจัดเก็บค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ พร้อมทั้งจัดทำรายงานหนี้คงค้าง  
ประจำเดือน
- (7) การจัดทำรายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์
- (8) การจัดทำบัญชีแยกประเภทประจำเดือนด้านรายได้ ลูกหนี้การค้า เงินมัดจำของกองทรัสต์
- (9) การดำรงเงินกองทุนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนที่จัดการกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตาม  
หลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง

#### แผนกบริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน คือ เป็นผู้ดูแลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในสภาพพร้อม  
ใช้งาน ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เสียหายเมื่อผู้เช่าร้องขอ และดำเนินการจัดหา  
ให้มีผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ

รายละเอียดของหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน มีดังนี้

- (1) จัดให้มีการซ่อมบำรุง และดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมต่อการจัดหารายได้ตลอดจนดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและสภาพแวดล้อมให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยสวยงาม
  - (2) ให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้งานทรัพย์สินดังกล่าวได้ตามปกติ
  - (3) วางแผนการตลาดตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
  - (4) จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ โดยดูแลจัดการให้มีการจัดหาผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลเกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่า
  - (5) ดำเนินการติดตามทวงถามค่าเช่าค้างชำระ รวมถึงการออกหนังสือติดตามทวงถามหนี้
  - (6) ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า
  - (7) จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
  - (8) ประสานงานกับฝ่ายพัฒนาธุรกิจ เพื่อตรวจสอบทรัพย์สินกรณีที่กองทรัสต์มีแผนการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
  - (9) ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนแล้ว ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การคัดเลือกที่กำหนดไว้รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวกับการให้บริการจากผู้เช่า
- ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้เป็นผู้ดำเนินการแทน โดยแผนกบริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำกับดูแล และควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด (บุคคลภายนอก) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะมีการดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น
- โดย “แผนกบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง แผนกบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ และ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)” หมายถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้างจากผู้จัดการกองทรัสต์

**ตารางสรุปการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างฝ่ายบริหารทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)**

ลักษณะงาน	ฝ่ายบริหาร ทรัสต์	ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)	หมายเหตุ
จัดให้มีการซ่อมบำรุง และดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมต่อการจัดหารายได้		✓	
ให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้งานทรัพย์สินได้ตามปกติ		✓	
วางแผนการตลาด/กลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์	✓		ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดเตรียมและนำเสนอข้อมูลให้แก่ฝ่ายบริหารทรัสต์เพื่อใช้ในการวางแผนการตลาด และกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์	✓	✓	
ดำเนินการติดตามทวงถามค่าเช่าค้างชำระ รวมถึงการออกหนังสือติดตามทวงถามหนี้	✓	✓	กรณีลูกค้าทั่วไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เป็นผู้ติดตาม  กรณีลูกค้าที่ต้องติดตาม เป็นกรณีพิเศษ ฝ่ายบริหารทรัสต์เป็นผู้ติดตาม
ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า		✓	

ลักษณะงาน	ฝ่ายบริหาร ทรัพย์สิน	ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)	หมายเหตุ
จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างเพียงพอตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	✓		
ประสานงานกับฝ่ายพัฒนาธุรกิจเพื่อตรวจสอบ ทรัพย์สิน เมื่อกองทรัสต์มีแผนการลงทุนใน ทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม	✓		แผนกบริหาร อสังหาริมทรัพย์กับฝ่าย พัฒนาธุรกิจร่วม ตรวจสอบทรัพย์สิน
รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวกับการ ให้บริการจากผู้เช่า	✓		

#### 4. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน

ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงานมีหน้าที่หลักในการกำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ออกโดยหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำกับดูแลกิจการ ที่ดี ตลอดจนเป็นศูนย์กลางในการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล รวมถึงดูแลเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน มีดังนี้

- (1) กำกับดูแลให้บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ภายใต้การบริหาร ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งกฎเกณฑ์ ประกาศ และข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (2) ตรวจสอบและให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำธุรกรรม และ/หรือ สัญญาใด ๆ ในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ภายใต้การบริหารให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนตรวจสอบข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความครบถ้วน ถูกต้อง และการมีผลบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (3) ให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์



- (4) ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยร่วมตรวจสอบการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ว่าเป็นรายการเกี่ยวข้องหรือไม่ และดูแลให้การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (5) กำกับดูแลให้กรรมการและผู้บริหารมีการเปิดเผยข้อมูลส่วนตัวที่จำเป็นต่อบริษัท ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงของข้อมูล (ถ้ามี) เพื่อให้บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลติดตามคุณสมบัติของกรรมการและผู้บริหาร และควบคุมดูแลการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องได้อย่างถูกต้อง
- (6) ดำเนินการแจ้งเตือนและรวบรวมข้อมูลจากแต่ละฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (7) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ โดยมีการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม ตลอดจนจดบันทึกรายงานการประชุม
- (8) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือกองทรัสต์ รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ โดยให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (9) ประสานงานกับผู้ตรวจสอบภายในที่บริษัทจะว่าจ้าง เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างสมบูรณ์
- (10) ประสานงานกับฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ในการรับเรื่องร้องเรียน และ/หรือข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอก (ถ้ามี) เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการข้อร้องเรียน (หากจำเป็น) เพื่อหาทางดำเนินการแก้ไข ปรับปรุง หรือชี้แจงต่อผู้ร้องเรียน
- (11) ดำเนินการจัดการเมื่อมีกรณีพิพาทเกิดขึ้น
- (12) ดำเนินการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งเหตุในการขอมติเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

## 5. ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ผู้ตรวจสอบภายในได้รับการแต่งตั้งโดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของบริษัท มีการดำเนินการเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกรรมการอิสระ

รายละเอียดหน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน มีดังนี้

- (1) กำหนดแผนงานการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่าง ๆ ในทุกต้นปี
- (2) ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และนำเสนอรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระเพื่อพิจารณาโดยตรงเพื่อความโปร่งใสในการกำกับดูแล
- (3) ติดตามการแก้ไข/การตอบสนองจากฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องที่ตรวจพบ รวมทั้งจัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ
- (4) สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน

บริษัทจะว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะเป็นผู้ประสานงานเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ตามที่กล่าวข้างต้นได้อย่างสมบูรณ์ รวมทั้งจะดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบภายในนำเสนอรายงานการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระและคณะกรรมการบริษัท

## 6. ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีระบบงานที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีคุณภาพ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

ระบบงาน	หน่วยงานที่รับผิดชอบหลัก
(1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> <li>- การลงทุนในทรัพย์สินหลัก</li> <li>- การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</li> <li>- การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสด</li> </ul>	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
(2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
(3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</li> <li>- การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร</li> </ul>	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

ระบบงาน	หน่วยงานที่รับผิดชอบหลัก
- การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน	ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ - ระบบในการคัดเลือกบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ - การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) - การคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - การคัดเลือกผู้ให้บริการอื่น	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายพัฒนารุทกิจ และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน  ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
(5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน	ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(6) ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
(7) ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office) - การจัดทำรายงานการดำรงเงินกองทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ - การควบคุมการจัดเก็บรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ - การจัดทำงบประมาณของกองทรัสต์	ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน  ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
(8) ระบบตรวจสอบและควบคุมภายใน	กรรมการอิสระ
(9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

#### 10.4.6. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนรวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

กระบวนการพิจารณาตัดสินใจลงทุนของกองทรัสต์ อยู่ภายใต้ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 1. การลงทุนในทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงในเรื่องการลงทุนของกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

- (1) ฝ่ายพัฒนารุทกิจจะเป็นผู้สรรหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และดำเนินการตรวจสอบในเบื้องต้นเพื่อพิจารณาว่าการลงทุนดังกล่าวเหมาะสมตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ หลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ จากนั้นจึงนำเสนอรายงานการลงทุนเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ

- (2) กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติรายงานการลงทุนเบื้องต้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการตรวจสอบและสอบทานรายละเอียดของทรัพย์สิน (Due Diligence) อย่างละเอียด ซึ่งรวมถึงข้อมูล เอกสารสิทธิ์ และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินนั้น
- (3) กรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องมีการตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้น ๆ โดยต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ประกอบการตรวจสอบและสอบทาน
- (4) ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- (5) ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)

*เว้นแต่กรณีการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ไม่ต้องผ่านการเห็นชอบจากทรัสต์*

- (6) ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

## 2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการกำกับดูแลการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ดังนี้

- (1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้พิจารณาการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากความสมเหตุสมผลและราคา รวมทั้งตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ของกองทรัสต์ภายหลังการจำหน่ายไป ไม่ให้คงเหลือต่ำกว่า 500 ล้านบาท จากนั้นจึงนำเสนอรายงานเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ
- (2) กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจ
- (3) ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ดังกล่าวให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ 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) ตรวจสอบอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) มีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์

### 4. ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสมกับประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามหลักการที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และตามความจำเป็นของแต่ละสถานการณ์
- (2) ภายหลังจากประเมินความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ต้องรายงานผลการประเมินความเสี่ยง ความคิดเห็น พร้อมทั้งมาตรการจัดการความเสี่ยง ให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อทราบโดยไม่ล่าช้า
- (3) ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน รายงานผลการประเมินให้กับคณะกรรมการบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (4) ในกรณีที่การประชุมคณะกรรมการบริษัทพบปัจจัยความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ที่ประชุมจะแจ้งต่อฝ่ายบริหารทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการหาข้อมูลเฝ้าติดตาม และ/หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขหรือลดผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว
- (5) คณะกรรมการบริษัทอาจมีมติกำหนดแนวทางแก้ไขหรือบรรเทาความเสี่ยงตามที่เห็นสมควร โดยผู้ที่เกี่ยวข้องจะต้องดำเนินการตามมติของคณะกรรมการ และรายงานผลการปฏิบัติงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

### 5. ระบบควบคุมดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กรณีกองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารทรัสต์สินมีอำนาจในการพิจารณาตัดสินใจในการดำเนินการ และประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ผู้เช่าหลัก และผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ เพื่อกำหนดแนวทางและหลักเกณฑ์การปฏิบัติ นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และผู้เช่าทรัสต์สินของกองทรัสต์มีการดำเนินการตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำทะเบียนทรัพย์สิน โดยฝ่ายบริหารทรัสต์สิน และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะเป็นผู้เก็บรักษาทะเบียนทรัพย์สินไว้ และในการตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วน แผนกบริหารอสังหาริมทรัพย์จะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในทะเบียนทรัพย์สิน และตรวจนับทรัพย์สิน รวมทั้งการจัดทำบันทึกเพื่อตรวจนับ เพื่อยืนยันความมีอยู่จริงและครบถ้วนถูกต้องตามรายละเอียดในทะเบียนทรัพย์สิน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และจัดการแก้ไขและปรับปรุงข้อมูลที่ไม่ถูกต้องให้แล้วเสร็จโดยเร็ว
- (2) ดำเนินการรักษา ซ่อมบำรุง และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุงของกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารทรัสต์สินจากข้อมูลสนับสนุนที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ภายใต้ความเห็นชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และทรัสต์ โดยแผนการซ่อมบำรุงจะถูกจัดเก็บไว้ที่ฝ่ายบริหารทรัสต์สิน นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารทรัสต์สินยังมีหน้าที่ดูแลและติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้ดำเนินการตามแผนการซ่อมบำรุงภายใต้งบประมาณที่กำหนดไว้ ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารทรัสต์สิน และได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทรัสต์
- (3) ฝ่ายบริหารทรัสต์สินและทรัสต์ หรือตัวแทน จะเข้าตรวจสอบการทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยไม่มีการบอกกล่าวล่วงหน้า (Surprise Check) เป็นครั้งคราว

*กรณีกองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีผู้เช่าหลักซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว*

กรณีกองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีผู้เช่าหลักซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว ฝ่ายบริหารทรัสต์สิน และฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ มีอำนาจในการพิจารณาตัดสินใจในการดำเนินการต่าง ๆ พร้อมกำหนดแนวทางและหลักเกณฑ์การปฏิบัติให้กับผู้เช่าหลัก ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และบุคคลที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำทะเบียนทรัพย์สิน โดยจะมอบหมายให้ผู้เช่าหลักร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เป็นผู้จัดทำและจัดส่งให้ฝ่ายบริหารทรัสต์สินเพื่อตรวจสอบและใช้เป็นข้อมูลในการควบคุมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เมื่อมีการได้มาหรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สิน ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะต้องปรับปรุงข้อมูลและนำส่งให้ฝ่ายบริหารทรัสต์สิน และฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ทุกไตรมาส
- (2) ตรวจนับและจัดทำบันทึกการตรวจสอบทรัพย์สิน อย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยจะดำเนินการร่วมกับผู้เช่าหลัก และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อยืนยันความมีอยู่จริงและครบถ้วนถูกต้องตามรายละเอียดในทะเบียนทรัพย์สิน

- (3) แจ้งให้ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ซึ่งแจ้งถึงเหตุผล ในกรณีที่ตรวจพบว่าทรัพย์สินที่ตรวจนับมีความแตกต่างกับทะเบียนทรัพย์สิน เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องดำเนินการปรับปรุงข้อมูลที่ไม่ถูกต้องให้แล้วเสร็จโดยเร็ว
- (4) ดำเนินการรักษา ซ่อมบำรุง และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนการซ่อมบำรุงของกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ จะแจ้งไปยังผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อกำหนดให้จัดทำแผนการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน และนำเสนอเพื่อขอความเห็นชอบจากฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ และทรัสต์ นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ยังมีหน้าที่ดูแลและติดตามผู้เช่าหลัก และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามแผนการซ่อมบำรุงภายใต้งบประมาณที่กำหนดไว้

#### 6. การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สำหรับการจัดการโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการจัดการเงินทุนสำหรับกองทรัสต์ โดยฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทจะเป็นผู้ดูแลจัดการให้กองทรัสต์มีการจัดหาเงินทุนจากแหล่งที่เหมาะสม มีโครงสร้างทางการเงินที่อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากทรัสต์ ซึ่งระบบการจัดการเงินทุนสำหรับกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอรายละเอียดความต้องการในการใช้เงินทุนให้ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาความเหมาะสมของความต้องการในการใช้เงินทุน ผลกระทบต่อภาพรวมโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ และตรวจสอบหลักเกณฑ์การจัดการเงินทุนตามที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ หลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (2) ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาทางเลือกต่าง ๆ ในการจัดหาเงินทุน และจัดทำแผนงานการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม โดยปฏิบัติตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุน ซึ่งได้แก่
  - ขั้นตอนการจัดหาเงินทุนจากการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์
  - ขั้นตอนการจัดหาเงินทุนจากการสินเชื่อหรือทำสัญญากู้
  - ขั้นตอนการจัดหาเงินทุนโดยการออกตราสารหรือหลักทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาและวิเคราะห์ถึงต้นทุนทางการเงินจากแหล่งเงินทุนทุกแหล่งที่กองทรัสต์สามารถระดมทุนได้ ไม่ว่าจะเป็นแหล่งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จากการออกหุ้นกู้ หรือการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ได้มาซึ่งต้นทุนทางการเงินที่ต่ำที่สุด ภายใต้ความเสี่ยงที่น้อยที่สุดและยอมรับได้อย่างสมเหตุสมผล เพื่อให้เกิดประโยชน์และมีความเสี่ยงน้อยที่สุดกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ควบคุม กำหนดขอบเขต และประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ในกรณีที่ประเภทของ

อสังหาริมทรัพย์อยู่นอกเหนือขอบเขตและนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ที่ระบุอยู่ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ บริษัทจะต้องนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง บริษัทจะว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญ ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน รวมถึงฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกครั้งเป็นไปอย่างถูกต้องตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

7. การคัดเลือกผู้เช่าหลักหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผ่านผู้เช่าหลัก

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีผู้เช่าหลักซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการว่าจ้างผู้เช่าหลักหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ผ่านผู้เช่าหลัก ตามหลักเกณฑ์การคัดเลือกที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ แต่อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมจัดทำแผนการบำรุงรักษาทรัพย์สินตลอดจนกำหนดนโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละทรัพย์สินตั้งแต่ขั้นตอนสอบทานและพิจารณาการลงทุน

8. การคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสอดคล้องกับที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด กล่าวคือ

*กรณีกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน*

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี

*กรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว*

ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบ ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อครบกำหนด 2 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด หรือจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (2) เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- (3) เมื่อทรัสต์ หรือ ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ

ในการดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะทำการลงทุน หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะจำหน่ายออกไป หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจากภายนอกเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว โดยจะคัดเลือกผู้ประเมินตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการคัดเลือกที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้



9. การจัดการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของผู้เช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงการให้บริการและการอำนวยความสะดวก รวมถึงการรักษาความสัมพันธ์อันดีต่อผู้เช่า จึงจัดให้มีระบบและขั้นตอนสำหรับผู้เช่าให้สามารถติดต่อ หรือ ร้องเรียนเกี่ยวกับการให้บริการ โดยมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้เช่าสามารถติดต่อ หรือ ร้องเรียนต่อฝ่ายบริหารทรัพย์สินได้โดยตรง ผ่านทางข้อมูลการติดต่อที่ได้แจ้งไว้กับผู้เช่า
- (2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินดำเนินการตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุข้อร้องเรียนและแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ
- (3) นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าเรื่องร้องเรียนดังกล่าวได้ถูกตอบรับและจัดการอย่างครบถ้วน ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดให้มีการเข้าพบ หรือ ประชุมร่วมกับผู้เช่าโดยตรงอย่างสม่ำเสมอ

10. แนวทางการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
การเปลี่ยนแปลงของสภาพและสถานะของทรัพย์สินก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ความไม่ถูกต้องของข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ</li> <li>• ความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เปลี่ยนแปลงไปเปรียบเทียบกับประมาณการและข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ</li> </ul>	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจเป็นผู้รับผิดชอบและประสานงานกับฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อการวิเคราะห์และศึกษาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของสภาพและสถานะของทรัพย์สิน และดำเนินการหารือกับที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย และ/หรือ หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยอาจจะพิจารณาให้ผู้จำหน่ายทรัพย์สินคัดค้านการมีผู้เช่า หรือ ตัดสินใจไม่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยนำเสนอแนวทางการจัดการให้คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และขอความเห็นชอบจากทรัสต์ในลำดับต่อไป

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของการขายพื้นที่เช่าของ	โอกาสในการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ฝ่ายบริหารทรัพย์สินกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการจัดทำระบบการหาผู้เช่า ข้อตกลงและกฎเกณฑ์ เพื่อให้การขายพื้นที่เช่ามีความ</li> </ul>

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)		<p>เป็นกลาง และโปร่งใสพร้อมทั้งนำเสนอรายงานการติดต่อของลูกค้าที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินรับทราบอย่างสม่ำเสมอ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ฝ่ายบริหารทรัพย์สินกำหนดผลประโยชน์ที่ชัดเจนให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจูงใจในการขายพื้นที่เช่า</li> <li>ฝ่ายบริหารทรัพย์สินติดต่อลูกค้าเป้าหมาย โดยการสุ่ม (Surprise Check) เพื่อตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ</li> </ul>
ลูกค้าไม่ชำระค่าเช่าและมียอดค้างชำระ	โอกาสในการสูญเสียวายได้ของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน เป็นผู้รับผิดชอบประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ติดตามทวงถามให้ลูกค้าชำระยอดค้าง โดยออกจดหมายแจ้งเตือน และ/หรือ เข้าพบลูกค้าเพื่อให้ทราบถึงสาเหตุของการชำระเงินล่าช้า และพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสม</li> <li>ในกรณีที่มีการดำเนินคดีตามกฎหมาย ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะต้องนำเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติ</li> </ul>

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่ำกว่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ สูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ อย่าง มีสาระสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>เกิดความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณ และการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์</li> <li>สภาพคล่องและความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น</li> <li>ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะเป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการรายได้และควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับงบประมาณที่วางแผนไว้ โดยทุกสิ้นไตรมาสและทุกสิ้นปีจะจัดทำรายงานเปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง</li> </ul>

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
		<p>กับงบประมาณที่วางแผนไว้ จากนั้นจึงนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในงบประมาณ ประจำปีที่ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะร่วมกับฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ จะต้องนำเสนอรายละเอียดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมดังกล่าวให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติเบื้องต้น ก่อนนำเสนอเรื่องให้ทรัสต์เห็นชอบในลำดับต่อไป</li> </ul>

ผู้รับผิดชอบหลัก: ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

ประเภทความเสี่ยง	ผลกระทบ	แนวทางการจัดการ
ข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ไม่ถูกต้อง	รายงานทางการเงินผิดพลาดและขาดความน่าเชื่อถือ	ฝ่ายบริหารทรัพย์สินตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลที่ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจัดทำขึ้นเองเพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ถูกต้องและครบถ้วน

#### 10.4.7. การคัดเลือก/แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

กระบวนการคัดเลือก/แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อยู่ภายใต้ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีการประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่กำหนดขึ้นโดยคณะกรรมการบริษัท

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติ

หลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ดังนั้น ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และกองทรัสต์ รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ อื่นๆ ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
  2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
  3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
  4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
5. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง

ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

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

#### 10.4.8. ติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

กระบวนการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อยู่ภายใต้ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในการบริหารจัดการทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะมีการควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัสต์สิน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดังนี้

##### การกำกับดูแลรายเดือน

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

##### การกำกับดูแลรายไตรมาส

1. ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะควบคุมดูแลกระบวนการหาลูกค้าที่จะมาเช่าทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ โดยในทุก ๆ ไตรมาสจะดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ของกองทรัสต์ใช้ในการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการดำเนินการอย่างโปร่งใส ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัสต์สินให้เช่าในแต่ละที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เช่าทรัสต์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัสต์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมาย โดยการสุ่มเพื่อตรวจสอบ (Surprise Check) ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัสต์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ
2. ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะมีการประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อรับฟังการรายงานการให้เช่าทรัสต์สินหลัก สภาพการแข่งขัน และสถานะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

##### การกำกับดูแลรายปี

1. ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะตรวจสอบทรัสต์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัสต์สินเพื่อให้มั่นใจว่าทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน ไม่มีการต่อ

เต็มเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากบริษัท และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี

- ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบเอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วน

#### การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ในการซ่อมแซมทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินโดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ

#### การติดตามและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

- ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ภายหลังจากการลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีอำนาจตรวจสอบและควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่ได้ว่าจ้าง ดังต่อไปนี้
  - การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ หากบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ยังคงเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่ามาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถ

เทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกคามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตาม que ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จะได้กำหนดร่วมกัน

3. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกปี ในกรณีที่ผลการปฏิบัติงานอยู่ในเกณฑ์ที่ต้องปรับปรุงหรือรับไม่ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งผลการประเมินต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการดำเนินงาน นอกจากนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และจัดให้มีการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) รายใหม่เพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สิน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

#### หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใด ๆ (หากมี) และการออกไปกำกับภาษี โบนัสรับเงินชั่วคราว และโบนัสรับเงิน ในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยออนไลน์ไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตาม que ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
4. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด
5. บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา
6. กำกับดูแลให้มีการประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ให้มีความคุ้มครองเพียงพอตามจำนวนและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งระบุกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

- พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่า และสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการ เดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี
- รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่ จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ กับ บุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อย หรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่าย อื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ
- จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับ และเงินค้างจ่าย และบัญชีทดลองรายเดือนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้อง
- จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาสในเรื่องสถานะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการ เคลื่อนไหวของสถานะตลาดและจำนวนของลูกค้ำที่เข้ามาเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละไตรมาส
- จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอแผนการดำเนินงาน ประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์

#### การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่ จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เพื่อจัดส่งบัญชีรายงานและเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- บริหารจัดการเงินสดย่อยหมุนเวียน (Petty Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติ รวมถึง จัดเตรียมรายงานการใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับเบิกเงินคืนจากผู้จัดการกองทรัสต์
- อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ร้องขอ

#### หน้าที่ในส่วนการทำตลาด

- ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการตลาดของ อสังหาริมทรัพย์โดยรวม ตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้การ ดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์



2. ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับการร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และกิจกรรมอื่นใดที่นำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์
3. ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสถานะดังกล่าว
4. เมื่อมีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามสัญญา
5. ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ที่ได้กำหนดในสัญญา หากพบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) กระทำการฝ่าฝืนหรือละเว้นไม่ปฏิบัติตามสัญญาในข้อตกลงที่มีความสำคัญ รวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับอำนาจการอนุมัติ ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบโดยไม่ล่าช้า เพื่อรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบในลำดับต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ทรัสต์อาจมีมติหรือกำหนดมาตรการเพื่อจัดการเรื่องดังกล่าวตามที่เห็นสมควร รวมถึงการใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นเป็นกรณี ๆ ไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

#### 10.4.9. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อยู่ภายใต้ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระบบงานปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนประกอบด้วยงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารทรัสต์สิน และฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ โดยผู้บริหารของฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการให้มีการจัดการงานในหน้าที่ตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อการบริหารจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการว่าจ้างบุคคลตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนในเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้ โดยผู้บริหารในแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทจะเป็นผู้ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้อง

#### การควบคุมการจัดเก็บรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ฝ่ายบริหารทรัสต์สินดำเนินการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ดำเนินการในการจัดเก็บรายได้และการใช้จ่ายเงินของกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารทรัสต์สินมีระบบในการควบคุมดูแลการดำเนินการดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดังนี้

1. ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะจัดส่งรายงานภายในวันที่ 10 ของเดือนถัดไป ดังต่อไปนี้
  - รายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
  - รายงานต้นทุนค่าเช่าและบริการ
  - รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร
  - รายงานเงินรับชำระค่าเช่าและค่าบริการ
  - สรุปยอดลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมทั้ง Aging Report และการติดตามหนี้
  - บัญชีแยกประเภทประจำเดือน ด้านรายได้ ลูกหนี้การค้า เงินมัดจำ และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายแต่ละทรัพย์สิน
  - ข้อมูลรายการค้างรับ ค้างจ่าย และจำนวนเงินที่ต้องโอนระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) และกองทรัสต์
  - รายงานพื้นที่เช่า รวมถึงรายละเอียดเงินมัดจำ รายงานสัญญาหมดอายุ รายงานการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รายงานการทำสัญญาเช่าใหม่
  - รายงานการจัดซื้อจัดจ้าง (งานซ่อมแซม บำรุงรักษา)
  - รายงานสถานะการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก
2. ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดซื้อจัดจ้าง ค่าบริการ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการเบิกวงเงินชดเชย โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินเป็นผู้ควบคุมให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามเกณฑ์การเบิกจ่าย ดังนี้
  - การจัดซื้อจัดจ้าง (งานซ่อมแซม บำรุงรักษา)

ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ดำเนินการเปรียบเทียบราคาในการจัดซื้อจัดจ้างไม่น้อยกว่า 2 รายในการจัดซื้อจัดจ้างแต่ละครั้ง และส่งเรื่องขออนุมัติงานซ่อมต่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติ

กรณีจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องเข้าดำเนินการทันที สามารถจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าดำเนินการทันทีโดยการแจ้งกรรมการผู้จัดการของกองทรัสต์ให้ทราบก่อนเริ่มดำเนินการ
  - ค่าใช้จ่ายอื่น

สำหรับการเบิกเงินเพื่อชำระค่าบริการ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการเบิกวงเงินชดเชย กำหนดให้ส่วนงานที่ทำเรื่องเบิก ต้องนำเสนอรายละเอียดค่าใช้จ่าย ผู้รับเงิน จำนวนเงิน และใบเสนอราคาเปรียบเทียบ โดยมีเงื่อนไขการลงนามบนเช็ค และเอกสารการเบิกถอนเงินจากบัญชีที่บริษัทมีอยู่กับธนาคาร รวมทั้งการลงนามใน

เอกสารต่าง ๆ สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับธนาคาร ตามที่แสดงในตารางอำนาจอนุมัติของบริษัท

3. ฝ่ายบริหารทรัพย์สินควบคุมยอดสะสมของค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณที่กำหนดในแต่ละเดือน

#### การจัดทำงบประมาณของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถวางแผน ควบคุม วิเคราะห์ และประเมินผลการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

1. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง
2. ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ ผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการ และทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง ร่วมกัน สอบทานงบประมาณที่จัดทำขึ้น
3. คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี ก่อนนำเสนอทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
4. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ดำเนินการบริหารจัดการรายได้ และควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับงบประมาณที่วางแผนไว้
5. ทุกสิ้นไตรมาส ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ดำเนินการจัดทำรายงานประจำไตรมาส เปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้ โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารทรัพย์สินเพื่อรับทราบข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ จากนั้นจึงนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อรับทราบและสอบทาน ร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง
6. ทุกสิ้นปี ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ดำเนินการจัดทำรายงานประจำปี เปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในรอบปีบัญชีกับงบประมาณประจำปีที่วางแผนไว้ โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารทรัพย์สินเพื่อรับทราบข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ จากนั้นจึงนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อรับทราบและสอบทานร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาปรับปรุงหรือทบทวนแผนงานร่วมกับทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง หากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างกับงบประมาณที่วางแผนไว้อย่างมีนัยสำคัญ และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาต่อไป
7. ในกรณีที่ผลการดำเนินงานมีความแตกต่างจากงบประมาณ หรือ ผลการดำเนินงานของงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดทำรายงานคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) เพื่อนำเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ ผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ก่อนเปิดเผยแก่สาธารณะชนต่อไป
8. ในกรณีที่เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในงบประมาณประจำปีที่ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะร่วมกับฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่าย

บริหารทรัพย์สิน ดำเนินการนำเสนอรายละเอียดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมดังกล่าวให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อสอบทานและพิจารณาอนุมัติเบื้องต้น ก่อนนำเสนอเรื่องให้ทรัสต์เป็นผู้ให้ความเห็นชอบต่อไป

#### การคัดเลือกผู้ให้บริการอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อเป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ อาทิ ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี เป็นต้น โดยการคัดเลือกจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้ให้บริการอื่น

นอกจากนี้ ในการดำเนินข้อพิพาททางกฎหมายในนามของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างสำนักงานกฎหมายภายนอกเป็นผู้ดำเนินการแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีหลักเกณฑ์การคัดเลือกสำนักงานกฎหมายที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ด้านการดำเนินคดีเพื่อเป็นแนวทางในการคัดเลือก

#### **10.4.10. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน**

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ อยู่ภายใต้ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนารูทกิจ และฝ่ายกฎหมายและกำกับกำกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
2. ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทบราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
3. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
4. ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม
5. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่รับผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เป็นการส่วนตัวจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์
6. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่ให้กู้หรือกู้ยืมเงิน หรือเรียกรับเงิน สิ่งของจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคาร หรือสถาบันการเงินในฐานะของลูกค้าของธนาคารหรือสถาบันการเงินดังกล่าว
7. ทำธุรกิจส่วนตัวใด ๆ ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่กระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเวลาทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และห้ามประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจอันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจ

ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ไม่ว่าจะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะได้รับประโยชน์ทางตรงหรือทางอ้อมก็ตาม

นอกจากนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ไม่ควรถือหุ้นในกิจการที่เป็นคู่แข่งของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ซึ่งมีผลให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ตามปกติ หรือส่งผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ทั้งทางตรงและทางอ้อม

8. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ไม่ควรกระทำการใด ๆ ที่เป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือจากการใช้โอกาส หรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ในการหาผลประโยชน์ส่วนตัว และ/หรือ บุคคลอื่น

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อบริษัทก่อนเข้าทำรายการ เพื่อให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานพิจารณาตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือไม่ เพื่อรายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริการเพื่อรับทราบและอนุมัติการทำรายการดังกล่าว

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านการดำเนินการดังนี้

1. รวบรวมรายชื่อบุคคล หรือ นิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทุก 6 เดือน เพื่อใช้ในการพิจารณารายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
2. ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่
3. หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนส่งเรื่องให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติ หรือนำเสนอต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)

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

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อื่นตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และอาจมีการประกาศเปลี่ยนแปลง)

### การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางให้กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้องครั้งแรกที่เข้าดำรงตำแหน่งต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง โดยข้อมูลดังกล่าวจะเก็บไว้ในบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีข้อมูลประกอบการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งเพื่อใช้เป็นข้อมูลป้องกันไม่ให้กรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมกระบวนการตัดสินใจในการพิจารณาธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

### การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดวิธีการใช้งานข้อมูลระบบสารสนเทศในส่วนที่เป็นฐานข้อมูลกลาง เพื่อให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์นำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง อันจะทำให้การบริหารจัดการข้อมูลภายในของผู้จัดการกองทรัสต์มีความปลอดภัย น่าเชื่อถือ และสามารถเข้าถึงได้ตลอดระยะเวลา

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ ซึ่งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มิชอบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ผ่าน “ระบบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ทำแผน และผู้บริหารแผน (แบบ 59) ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) แจ้งห้ามการซื้อ ขาย หรือ โอนหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลา 30 วันก่อนวันเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือ ก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์อันมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

#### **10.4.11. คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์**

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5 ล้านบาทต่อปี ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายเดือนในทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สินตามรายละเอียดในส่วนที่ 2.2.11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในส่วนที่ 2.2.11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ทั้งนี้ โครงสร้างคำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้น สอดคล้องและสนับสนุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์แปรผันตามมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

#### 10.4.12. การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ท्वัดึง และเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำ และ/หรือ กำกับดูแล รวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้เปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์” โดยมีระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

1. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานรวบรวมกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ ได้แก่
  - (1) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน
  - (2) ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดเตรียมแผนงานตรวจสอบ (Check List) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามกำหนดเวลา
3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อให้เป็นปัจจุบันพร้อมเผยแพร่ให้ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทราบอย่างสม่ำเสมอ
4. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
5. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และ ปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” ซึ่งตามข้อตกลงนี้ กองทรัสต์จะต้องส่งรายงานประเภทต่าง ๆ ให้ทรัสต์ตามรอบระยะเวลาที่กำหนดหรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะรวบรวมข้อมูล ความเห็น หลักการและเหตุผล รวมถึงเอกสารประกอบจากหน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานส่งให้ทรัสต์

#### 10.4.13. การขอมติและการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น จะกระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (6) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์)
- (8) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์)
- (9) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (10) การเลิกกองทรัสต์
- (11) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ รวมถึงในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่ จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการรับการแปลงสภาพ (หากมี) และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการ โดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ โดยจะไม่มีขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีกรอบหนึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เรียบร้อยแล้ว

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุ เหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำ หนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือน



นับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่าดังนี้

- (1) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบเพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย
- (2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
- (ก) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
  - (ข) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ข้างต้น
- (3) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นั้นรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ

ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นักประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์)

#### วิธีการนับคะแนนเสียง และการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

##### (1) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

##### (2) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

(ก) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาประชุม

(ข) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาเสร็จตามข้อ (ก) ข้างต้นแล้ว ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

(ค) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ (ก) ข้างต้น หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอไม่เสร็จตามข้อ (ข) ข้างต้น แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์กำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่ประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
  - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
  - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
  - (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
  - (ซ) การเลิกกองทรัสต์

#### 10.4.14 กระบวนการในระบบงานอื่น ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเพื่อให้กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ดำเนินการให้มีระบบงานอื่น ๆ เพิ่มเติม ซึ่งมีรายละเอียดของกระบวนการ ดังนี้

ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

ระบบในการคัดเลือกบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท

2. เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยอนุโลม

คณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

#### ระบบการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากร

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการ ดังนี้

1. เมื่อกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการแต่งตั้ง ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการแจ้งกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวให้ทราบถึงลักษณะต้องห้ามของการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ กรอกข้อมูลและลงนามใน “แบบรับรองประวัติบุคคลที่จะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานที่เกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” เพื่อรับรองว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะต้องห้าม และใน “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการจัดการ และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” เพื่อแจ้งบริษัทให้ทราบถึงข้อมูลส่วนตัวและความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ซึ่งบริษัทจะใช้เป็นข้อมูลตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคคลดังกล่าวในการทำธุรกรรมใด ๆ กับกองทรัสต์
3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการจัดการจัดทำ “แบบรับรองประวัติบุคคลที่จะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานที่เกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” และนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 14 วัน นับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ และจัดทำ “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลและนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.
4. หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
5. คณะกรรมการบริษัทรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการกำกับการปฏิบัติงาน ดังนี้

1. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการศึกษา และรวบรวม กฎหมาย ประกาศ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเข้าอบรม สัมมนา ติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ให้เป็นปัจจุบัน พร้อมเผยแพร่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานทราบอย่างสม่ำเสมอ
3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ของกองทรัสต์ให้ถูกต้องและครบถ้วน โดยตรวจสอบจาก Check List ของข้อมูลที่ต้องทำการเปิดเผยตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะทำการตรวจสอบรายละเอียดที่เปลี่ยนแปลงไปของ Check List ของข้อมูลที่ต้องทำการเปิดเผย เป็นรายเดือน และ/หรือ เมื่อได้รับการแจ้งเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์
4. ดำเนินการให้บริษัทมีการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในทางมิชอบ หรือทำให้ผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ลดลงหรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้
  - ห้ามมิให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ใช้ข้อมูลภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ที่มี หรืออาจมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชนที่ได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้น มาใช้เพื่อการซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อหรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อหรือเสนอขาย ซึ่งหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ของกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแล ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม อันเป็นการก่อความเสียหายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะทำได้เพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
  - กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ห้ามนำข้อมูลต่าง ๆ โดยเฉพาะข้อมูลความลับของลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ไปใช้เพื่อผลประโยชน์ของตนหรือบุคคลอื่น เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยตามที่กฎหมายกำหนด
  - จัดให้มีการป้องกันการเข้าถึงข้อมูลของบริษัทจากบุคคลภายนอก และกำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลให้กับผู้บริหาร และพนักงาน ในระดับต่าง ๆ ตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ
5. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้บริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานระดับหัวหน้างานและผู้บริหาร รวมถึงพนักงานในแต่ละฝ่ายเป็นประจำทุกปี ในกรณีที่ผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ที่ต้อง

ปรับปรุง หัวหน้างาน และ/หรือ ผู้บริหารเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นในการพัฒนาและฝึกอบรมพนักงานเพื่อให้มีผลการปฏิบัติงานที่ให้อยู่ในระดับที่ดีขึ้น

นอกจากนี้ หากพบว่าพนักงานใดฝ่าฝืนจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและระเบียบวินัยพนักงานตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จะถูกพิจารณาลงโทษ โดยการตัดเงินเดือนชั่วคราวจากเงินเดือนเป็นหนังสือให้พนักงาน หรือเลิกจ้าง ตามสมควรแห่งความผิดที่ได้กระทำ โดยไม่จำเป็นต้องเรียงลำดับโทษทางวินัย

6. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงานดำเนินการให้ตรวจสอบประวัติของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของกองทรัสต์ว่าเป็นผู้มีคุณสมบัติ และเงื่อนไขตามหลักเกณฑ์และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมบังคับคดี สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน เป็นต้น เป็นประจำทุกปี

#### ระบบตรวจสอบและควบคุมภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในจะทำหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติงานเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หลักการดำเนินธุรกิจ ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม

ในการดำเนินการตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนของระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

1. กำหนดปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำการประเมินความเสี่ยง เพื่อใช้ในการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในทุก 2 ปี
2. ดำเนินการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในทุก 2 ปี ซึ่งครอบคลุมถึงการปฏิบัติหน้าที่ตามระบบงาน และการตรวจสอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
3. นำเสนอแผนการตรวจสอบภายในเพื่อขออนุมัติจากกรรมการอิสระ
4. ดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบภายในที่ได้รับการอนุมัติ และนำเสนอรายงานการตรวจสอบภายใน ซึ่งรวมถึงรายงานการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้อง และ/หรือ ผิดกฎระเบียบ และ/หรือ ประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระ
5. กรณีพบการปฏิบัติงานผิดกฎระเบียบ ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานงานกับฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงานเพื่อแจ้งต่อหน่วยงานที่ปฏิบัติผิดกฎระเบียบ เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด
6. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการ กรรมการรายบุคคล และประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี โดยพิจารณาประสิทธิภาพการดำเนินงานที่ในประเด็นดังต่อไปนี้

- การทำหน้าที่ด้านกลยุทธ์ในการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายต่าง ๆ ให้คำแนะนำฝ่ายบริหาร และติดตามผลการนำไปปฏิบัติ
- การทำหน้าที่ด้านการกำกับดูแลให้บริษัทมีกระบวนการดำเนินงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและมาตรฐานทางการบัญชี มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการ การมีคณะกรรมการชด้อยย สมาชิกที่มีทักษะประสบการณ์และคุณลักษณะที่หลากหลายสอดคล้องกับกลยุทธ์ ช่วยให้คณะกรรมการทำหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพซึ่งจะมีประโยชน์ต่อการพัฒนากรรมการปัจจุบันและสรรหากรรมการใหม่ต่อไป
- กระบวนการทำงานภายในคณะกรรมการครอบคลุมเรื่องวาระการประชุมที่เอื้อให้ทำหน้าที่ได้อย่างสมดุลคุณภาพของการประชุม ข้อมูลที่ได้รับ รวมถึงการทำงานร่วมกันระหว่างคณะกรรมการกับฝ่ายบริหาร

สำหรับการประเมินกรรมการรายบุคคล เป็นการประเมินประสิทธิภาพของการมีส่วนร่วมของกรรมการแต่ละคน ในการทำหน้าที่ของคณะกรรมการ ความทุ่มเทและการจัดสรรเวลา จรรยาบรรณในการทำหน้าที่ รวมไปถึงทักษะการสื่อสารและความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล

ผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา รับทราบและนำไปจัดทำแผนปรับปรุงประสิทธิภาพและพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ และเพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการในอนาคต ในกรณีผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอยู่ในเกณฑ์ที่ต้องปรับปรุงหรือกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะนำเสนอรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาแนวทางการปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ หรือพิจารณาให้กรรมการออกจากตำแหน่ง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามระบบงานการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

#### ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีระบบและขั้นตอนสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้สามารถติดต่อ ให้ข้อเสนอแนะ และ/หรือ ร้องเรียนในเรื่องที่อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์ได้โดยตรง รวมถึงช่องทางการรับข้อร้องเรียนจากหน่วยงานอื่น ๆ เช่น สำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น โดยสรุปประเด็นสำคัญได้ ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถใช้กลไกในการติดต่อ การแจ้งข่าว และ/หรือ การแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ โดยทางอีเมลแจ้งฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
2. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมกับฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน ดำเนินการตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุของข้อร้องเรียนและแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ

3. กรณีข้อร้องเรียนไม่มีประเด็น ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบ รวมทั้งคำชี้แจงเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติและลงนาม โดยฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์จะเป็นผู้แจ้งผลการตรวจสอบ พร้อมคำชี้แจงกลับไปยังผู้ร้องเรียนภายใน 30 วัน
  4. กรณีข้อร้องเรียนมีประเด็น ให้นำเสนอข้อร้องเรียนต่อคณะกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียน
    - (ก) คณะอนุกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียน เป็นผู้ดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริง วิเคราะห์สาเหตุ และการแก้ไขปัญหา
    - (ข) ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบ รวมทั้งคำชี้แจงเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติและลงนาม
    - (ค) ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์แจ้งผลการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียน คณะอนุกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียนหาแนวทางดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้มีประเด็นข้อร้องเรียนเกิดขึ้นอีกในอนาคต
  5. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดทำสรุปรายงานเรื่องร้องเรียนดังกล่าวเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะอนุกรรมการตรวจสอบข้อร้องเรียนเป็นรายเดือน และจัดทำสรุปรายงานเรื่องร้องเรียนดังกล่าวเป็นรายสัปดาห์เสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทรัสต์ของกองทรัสต์
  6. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดทำสรุปรายงานเรื่องร้องเรียนรายครึ่งปี เสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณา และรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัทและทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อทราบเป็นรายครึ่งปี
- นอกจากนี้ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับเรื่องร้องเรียน (กรณีถ้ามีเรื่องร้องเรียนเกิดขึ้น) และจัดให้มีการปรับปรุงแก้ไขขั้นตอนการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อไม่ให้เกิดข้อร้องเรียนขึ้นอีกในอนาคต และรายงานผลการประเมินและการแก้ไขปรับปรุงต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบเป็นรายครึ่งปี

#### ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานเพื่อดำเนินการเมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้น ดังนี้

1. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับเรื่องข้อพิพาท
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานรายงานข้อพิพาทต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาและอนุมัติก่อนนำเสนอคณะกรรมการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท
3. คณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง และไกล่เกลี่ยข้อพิพาทกับคู่กรณี
4. กรณีการไกล่เกลี่ยไม่เป็นผล คณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทดำเนินการส่งเรื่องให้สำนักงานกฎหมาย (ว่าจ้างบุคคลภายนอก) เพื่อดำเนินกระบวนการตามกฎหมาย



5. สำนักงานกฎหมายดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย และผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล
6. คณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทหาแนวทางดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้มีข้อพิพาทเกิดขึ้นซ้ำอีกในอนาคต ในกรณีที่ต้องชดเชยความเสียหายจากข้อพิพาทที่เกิดขึ้น ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะนำเสนอรายงานต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติชดเชยค่าเสียหาย และรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัทและทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อทราบ
7. กรณีที่เป็นข้อพิพาทที่ไม่มีความสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดทำรายงานสรุปผลข้อพิพาทเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทเพื่อทราบเป็นรายเดือน
8. กรณีที่เป็นข้อพิพาทที่มีความสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะจัดทำรายงานสรุปผลข้อพิพาทเป็นรายสัปดาห์เสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาและรับทราบ
9. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดทำรายงานสรุปผลข้อพิพาทรายไตรมาสเสนอต่อคณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทเพื่อพิจารณา และคณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัทและทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อทราบ

#### 10.4.15 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

##### (ก) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใด ๆ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศที่ สช. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ สช. 29/2555
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

##### (ข) การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- (1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน

- ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
  - (3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
  - (4) กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน
- (ค) การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์
- (1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์  
หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ราบลวงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มามีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์
  - (2) หน้าที่ภายหลังการลาออก  
ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
    - (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
    - (ข) จัดทำรายงานสรุปการบริหารจัดการกองทรัสต์ จนถึงเวลาที่สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่และส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์
    - (ค) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(ง) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

สำหรับกรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่นั้น ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

**10.4.14. การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีบริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยมีกลุ่มผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์ AIMCG”) ซึ่งมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สิน หลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และ ทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ศูนย์อาหาร และศูนย์การประชุม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ศูนย์อาหาร และศูนย์ประชุมดังกล่าว และทรัพย์สิน อื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ในหัวข้อ 10 ทั้งหมดในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งต่อไปอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

**10.5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และการทำการตลาด รวมถึงมีหน้าที่ใน การจัดทำและจัดส่งบัญชีอสังหาริมทรัพย์ แผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำและจัดส่ง ข้อมูลหรือรายงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเชมิ จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด บริษัท มณฑา แอนด์ แอลโซซิเอตส์ จำกัด บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของทรัพย์สิน โครงการทิพย์ โครงการสยามเชมิ โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิต้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และ โครงการพีเรียส วู้ด อินดัสตรี (ตามลำดับ) โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ ดังนี้

- ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 333 หมู่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
- เลขทะเบียนบริษัท : 0115554010121
- โทรศัพท์ : 02-382-5111
- 
- ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 196 หมู่ที่ 1 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลปากคลองบางปลากด อำเภพระสมุทร  
เจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ 10290
- เลขทะเบียนบริษัท : 0107537002346
- โทรศัพท์ : 02-815-7030
- 
- ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 159 หมู่ที่ 5 ถนนติวานนท์ ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี  
จังหวัดปทุมธานี 12000
- เลขทะเบียนบริษัท : 0125530000630
- โทรศัพท์ : 02-504-1582
- 
- ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้นที่ 27 ยูนิตดี ถนนพระรามสี่  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
- เลขทะเบียนบริษัท : 0107558000181
- โทรศัพท์ : 02-679-8870-4
- 
- ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร  
10240
- เลขทะเบียนบริษัท : 0105532002338
- โทรศัพท์ : 02-170-4040

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ไทยแทฟพีต้า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	2 อาคารจัสมิน ซิตี ชั้น 22 โซนซี ซอยสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105530030113
โทรศัพท์	:	02-260-5186-9
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	4366/1-6 ถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105555037049
โทรศัพท์	:	02-712-0800
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	789 หมู่ที่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107559000036
โทรศัพท์	:	038-296-335
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	15/4 ซอยร่วมฤดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105562033932
โทรศัพท์	:	02-254-8768

## 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 2 มกราคม 2567 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	100.00
2. นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.00
3. นายดรณัฐ บัณฑิตเปี่ยมรัษฎ์	1	0.00
<b>รวม</b>	<b>20,000,000</b>	<b>100.00</b>

### 10.6.3 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

### 10.6.4 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความซื่อสัตย์ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)
- (2) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
  - (2.1) การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
  - (2.2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
  - (2.3) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินการได้
  - (2.4) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

- (3) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 2. ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้
- (3.1) การคัดเลือกผู้สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (3.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้รับมอบหมายงาน
- (3.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
- (5) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (6) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (5) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (6.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (6.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- (6.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (7) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (5) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมี  
อาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูก  
เปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการ  
จัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่  
ปะปนกัน
- (8) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์  
เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
- (8.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไป  
ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (8.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่  
สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ใน  
ฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม  
และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้ง  
หรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- (9) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ใน  
ฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม  
และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความ  
ขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- (10) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่าง  
กองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (11) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหัก  
กลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การ  
กระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (12) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์  
ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับ  
บุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือ  
ธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (13) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ ผู้ได้รับใบอนุญาต  
ให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการ  
มอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าว  
ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตาม  
ระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์



- (14) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- (15) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (16) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- (17) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบมาก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (17.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (17.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- (18) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (18.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (18.2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (18.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (18.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (18.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (18.6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาหรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (18.7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
  - (ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (18.8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ
- นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้
- (19) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 19 (1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ
- (19.4) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- (19.5) ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับตามที่กำหนดในข้อนี้
- (19.6) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 10.6.5 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดในส่วนที่ 2.2.11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

#### 10.7. คณะกรรมการลงทุน

-ไม่มี-

## 10.8. ข้อมูลของบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

### 10.8.1. ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

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

#### ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ตกลงชำระค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี จำนวน 1,700,000 บาท

### 10.8.2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

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

### 10.8.3. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) ชื่อ : บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด  
ที่อยู่ : อาคารลูมฟินี ทาวเวอร์ วิภาวดี-จตุจักร (อาคาร B) ชั้น 17 เลขที่ 6/92 และ 6/97 ซอยร่วมศิริมิตร ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900  
โทรศัพท์ : 02-530-4333
- (2) ชื่อ : บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด  
ที่อยู่ : 110/52 หมู่บ้านอัญมณี ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900  
โทรศัพท์ : 02-019-4576
- (3) ชื่อ : บริษัท เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด  
ที่อยู่ : 2 อาคารสีลมเอจ ชั้น 10 ห้องเลขที่ S10020, S10023, S10076 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์ : 02-257-0499
- (4) ชื่อ : บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด  
ที่อยู่ : 731 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ : 02-247-4715-6

**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	-	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	ร้อยละ 0.75 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	<p>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <b>(Acquisition fee)</b></p> <p>ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว</p> <p>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <b>(Disposal fee)</b></p> <p>ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน</li> </ul>	<p>ร้อยละ 1.00 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปีโดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ (ในกรณีที่ทรัสต์รับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์) หรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน (ในกรณีที่ทรัสต์รับหน้าที่เป็นผู้ออกตราสารดังกล่าว) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)</p>	<p>ประมาณร้อยละ 0.22 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ (ในกรณีที่ทรัสต์รับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์) หรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน (ในกรณีที่ทรัสต์รับหน้าที่เป็นผู้ออกตราสารดังกล่าว) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)</p>	รายเดือน	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</li> </ul>	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 0.038 ต่อปีของ NAV	รายเดือน	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์<sup>1</sup></li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับค่าธรรมเนียมพิเศษ	<p>ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งชำระให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ มีอัตราดังนี้</p> <p>(1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee) ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ</p> <p>(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์</p> <p>นอกจากนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่</p> <p>(1) ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) คิดที่อัตราเริ่มต้น 3.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p>	รายเดือน	-	-

<sup>1</sup> ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเพื่อให้สอดคล้องกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF กองทรัสต์จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee) อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) อัตราค่านายหน้ากรณีมีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และ อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักเฉพาะสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนมาจากกองทุนรวม PPF นั้น เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้เดิมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF โดยการแก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1.4 ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ต่อกองทุนรวม PPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ AIMIRT และเอกสารแนบ 1 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่แก้ไขเพิ่มเติม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		<p>(2) คำนายหน้าในการที่ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าและบริการ และ คำนายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยมีอัตราดังนี้</p> <p>(2.1) อัตรา 0.50 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและบริการเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี</p> <p>(2.2) อัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและบริการเป็น</p>			



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		ระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี			
• ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย	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
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุนและส่งเสริมการขายรวมถึงค่าใช้จ่ายเพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุน	-	-	-	ร้อยละ 1.00	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ					

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สิน และ/หรือ สอบทานการประเมินราคาทรัพย์สิน	ร้อยละ 0.08 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(3) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสารข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(5) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(6) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต .ประกาศ	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)
สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง					
(7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(8) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(9) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	ร้อยละ 3.00	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหาได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัพย์สินหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่ เกี่ยว ก ับ การ ซื้อ ขาย หลัก ทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัสต์เมื่อมีการขายหลักทรัสต์ เป็นต้น					
(12) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(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 เพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
หน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์					
(18) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่า สินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรรมธรรม์ประกันภัย					
(21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิก กองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และทรัสต์ในระหว่าง การชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียน เลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

## 11.2 ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยทรัสต์</li> </ul>	ไม่มี
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน</li> </ul>	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์</li> </ul>	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์</li> </ul>	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (ถ้ามี)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• อื่นๆ ระบุ</li> </ul>	อัตราค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกันแล้ว

## 12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

### 12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลดังกล่าว

#### 12.1.1 รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลดังกล่าว

	ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งได้เข้าทำรายการกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์
1)	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT
2)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT
3)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99
4)	บริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด	- มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุฒิ ถือหุ้นร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด และนายอมร จุพาลักษณ์านุกูล ถือหุ้นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด และบุคคลทั้งสองดังกล่าวเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT



## 12.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

### 1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับปี 2565 และปี 2566

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2565 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ ปี 2566 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ แต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์	45.86	49.08	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากคณะกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี</li> <li>อัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐาน เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>
	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	22.65	24.70	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์</li> <li>อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>
	ค่าธรรมเนียมพิเศษ	29.50	33.73	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการบริหารจัดการทรัพย์สินนี้ เป็นการให้ค่าตอบแทนพิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารทรัพย์สิน โดยการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2565 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ ปี 2566 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
				<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>
	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	25.59	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>
	ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่าพื้นที่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ว่าง	1.87	7.46	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่านายหน้า เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่านายหน้าในการที่ผู้เช่าพื้นที่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เป็นจำนวนเท่ากับอัตรา 0.5 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ต่ออายุเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ว่าง เป็นจำนวนเท่ากับอัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>

**2) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF**

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ	ความสมเหตุสมผลของรายการ
<p>ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเพื่อให้สอดคล้องกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการกำหนดให้ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF เฉพาะสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนมาจากกองทุนรวม PPF นั้น เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้เดิมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF</p> <p>โดยการแก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏรายละเอียดโดยสรุปตามส่วนที่ 2.1.4 ข้อ 4.3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT ลำดับที่ 2.(4)</p>	<p>ประมาณร้อยละ 1.99 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT (อ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 7,375.42 ล้านบาท)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เนื่องจากค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF อันได้แก่ (1) ค่าตอบแทนในการบริหารจัดการทรัพย์สิน (2) ค่าตอบแทนพิเศษ (3) ค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ (4) ค่านายหน้าหาผู้เช่ารายใหม่ มีอัตราที่แตกต่างจากค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน ดังนั้น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการกำหนดให้ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักทั้ง 4 รายการข้างต้น เฉพาะสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนมาจากกองทุนรวม PPF นั้น เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้เดิมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ก็เพื่อให้สอดคล้องกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ</li> </ul>

**3) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เอ็ม อินฟินิตี จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF**

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ	ความสมเหตุสมผลของรายการ
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัท เอ็ม อินฟินิตี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับบริษัทหลักทรัพย์กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด และมีธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาการทำรายการ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เพื่อให้คำปรึกษาและความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ AIMIRT ในการดำเนินการแปลง</p>	<p>ประมาณร้อยละ 0.34 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT (อ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 7,375.42 ล้านบาท)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท เอ็ม อินฟินิตี จำกัด มีผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความรู้ความเชี่ยวชาญในการให้คำปรึกษาและคำแนะนำในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมไปถึงกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท มีบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับรายการออกและเสนอขาย</li> </ul>

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ	ความสมเหตุสมผลของรายการ
<p>สภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p>		<p>หน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) การเข้าลงทุนในทรัสต์สินหลักเพิ่มเติมโดยการออกและเสนอขายหน่วยเพิ่มทุน การเข้าลงทุนในทรัสต์สินหลักเพิ่มเติมโดยการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินทั้งหมด การออกและเสนอขายหน่วยเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปเพื่อปรับโครงสร้างเงินทุน การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์ และการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่รองรับการแปลงสภาพ จึงสามารถให้คำปรึกษาและช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงจะร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ AIMIRT จะแต่งตั้งบริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด ซึ่งบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เพื่อให้คำปรึกษาและความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ AIMIRT ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ AIMIRT เสียประโยชน์ เนื่องจากเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องจะต้องเป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) และค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ AIMIRT อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม และสามารถเปรียบเทียบได้กับการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก</li> </ul>

### 12.1.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

#### 1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับปี 2565 และปี 2566

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2565 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ ปี 2566 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17.05	18.01	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการแต่งตั้งทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์</li> <li>อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>

#### 2) รายการระหว่างกองทรัสต์กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับปี 2565 และปี 2566

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2565 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ ปี 2566 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
กองทรัสต์ฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ดอกเบี้ยรับ	0.13	1.01	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายการฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์เป็นรายการที่สมเหตุสมผลเนื่องจากการใช้บริการธนาคารทั่วไป</li> <li>อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการฝากเงิน เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากซึ่งสามารถเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>

#### 3) รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

- ไม่มี -

## 12.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และมีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- ต้องมีความสมเหตุสมผล กระจ่างราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่รับผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เป็นการส่วนตัวจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่ให้หรือกั๊ยืมเงิน หรือเรียไ้เงิน สิ่งของจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินในฐานะของลูกค้าของธนาคารหรือสถาบันการเงินดังกล่าว
- การทำธุรกิจส่วนตัวใด ๆ ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่กระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเวลาทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และห้ามประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจใดอันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ไม่ว่าจะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะได้รับประโยชน์ทางตรงหรือทางอ้อมก็ตาม

นอกจากนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ไม่ควรถือหุ้นในกิจการที่เป็นคู่แข่งของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ซึ่งมีผลให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ตามปกติ หรือส่งผลต่อการปฏิบัติหน้าที่ทั้งทางตรงและทางอ้อม

- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ไม่ควรกระทำการใด ๆ ที่เป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือจากการใช้โอกาส หรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ในการหาผลประโยชน์ส่วนตัว และ/หรือ บุคคลอื่น

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อบริษัทก่อนเข้าทำรายการ เพื่อให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานพิจารณาตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือไม่ เพื่อรายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริการเพื่อรับทราบและอนุมัติการทำรายการดังกล่าว

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านการดำเนินการดังนี้

- รวบรวมรายชื่อบุคคล หรือนิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทุก 6 เดือน เพื่อใช้ในการพิจารณารายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่
- หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาตรวจสอบก่อนส่งเรื่องให้แก่ทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ หรือนำเสนอต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่อาจมีการประกาศเปลี่ยนแปลง)

### 12.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในขนาดและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมกับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์หรือไม่ หากเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำส่งข้อมูลไปยังฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน เพื่อพิจารณาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และนักลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรม โดยมีวิธีการเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- 1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้กระทำการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

ทั้งนี้ ในการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

- 4) เมื่อพิจารณาจัดหาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือผู้ลงทุนที่เหมาะสมได้แล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน จะเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวตามลำดับ

- 5) เมื่อได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรม ช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่เป็นการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถคัดค้านในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
  - หากไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์คัดค้าน หรือคัดค้านในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ หลังจากนั้นจะรายงานผลการทำธุรกรรมต่อคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามลำดับ



### 13. กระบวนการแปลงสภาพ และการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 13.1 แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)

ภายหลังที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ AIMIRT เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเรื่องทั้งหมดที่เกี่ยวข้องแล้ว กองทรัสต์ AIMIRT และกองทุนรวม PPF จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวม PPF โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทั้งนี้ ตามประกาศที่ ทจ. 34/2559 และ ทจ. 49/2555 ซึ่งคาดว่าสำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วัน และภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการและกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอนหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. (โดยเป็นระยะเวลาโดยประมาณที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ภายใต้อำนาจที่กองทุนรวม PPF และ/หรือ กองทรัสต์ AIMIRT มีอยู่ในปัจจุบัน ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (หากมี)) ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
1)	ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (“แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน”) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย
2)	บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด

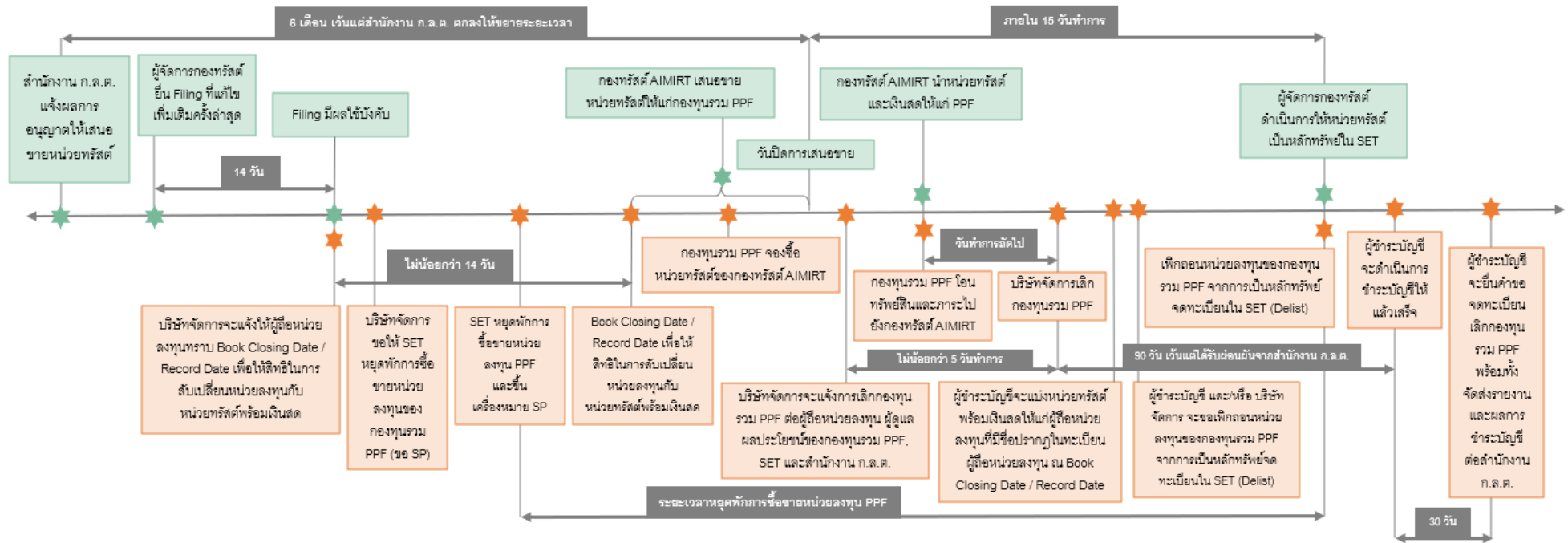
ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ	
3)	บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF (ขอ SP)	ล่วงหน้า ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด	
4)	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF (ขอ SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเปิดถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
5)	บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดอย่างน้อย 14 วัน โดยคาดว่าจะกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดจะอยู่ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2567	
6)	บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม PPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม PPF ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิกกองทุนรวม PPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ	ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด  โดยภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แล้ว
7)	ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยการส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่บริษัทจัดการจะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT  ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. ตกลงให้ขยายระยะเวลา ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง	-	ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการจะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT จะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2567

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ	
8)	บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม PPF	ภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT	
9)	<p>ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>(1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ</p> <p>(2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	โดยไม่ชักช้า	
10)	ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Delist)	-	
11)	ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	-	
12)	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม PPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร	

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
13)	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม PPF พร้อมทั้งจัดส่งรายงาน และผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ

หมายเหตุ: เป็นระยะเวลาโดยประมาณที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวม PPF และ/หรือ กองทรัสต์ AIMIRT มีอยู่ในปัจจุบัน ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (หากมี) และอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### แผนภาพขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี



หมายเหตุ: แผนภาพเพื่อประกอบการอธิบายเท่านั้น ซึ่งเป็นระยะเวลาโดยประมาณที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวม PPF และ/หรือ กองทรัสต์ AIMIRT มีอยู่ในปัจจุบัน ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (หากมี) และอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 13.2 สรุปสาระสำคัญของของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

โปรดพิจารณารายละเอียดดังกล่าวในส่วนที่ 2.2.10 ข้อ 10.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม)

### 13.3 ช่องทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะสามารถขอค้ำประกันสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอค้ำประกันสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

## 14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 14.1 กองทรัสต์ AIMIRT

#### 14.1.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	นางสาวศรัญญา ผลัดศรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	นางสาวรัตนา จਾਲะ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### 14.1.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบ)
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	109,551	172,119	199,783
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,570,625	10,590,567	10,569,500
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	340,023	375,656	271,097
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	198	345	546
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	10,266	13,041	18,729
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์อื่น <sup>1/</sup>	3,058	2,450	8,317
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>10,033,722</b>	<b>11,154,179</b>	<b>11,067,972</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	7,216	15,804	25,076
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	37,425	66,243	39,280
สำรองหนี้สิน	13,258	19,353	17,929
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	171,178	199,872	178,415
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,592,413	3,481,028	3,464,660
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,821,490</b>	<b>3,782,300</b>	<b>3,725,359</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>7,212,232</b>	<b>7,371,879</b>	<b>7,342,614</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	6,642,894	6,642,894	6,642,894
กำไรสะสม	569,338	728,985	699,719
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>7,212,232</b>	<b>7,371,879</b>	<b>7,342,614</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย(บาท)	12.1116	12.3797	12.3305
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	595,480,769	595,480,769	595,480,769

หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> สินทรัพย์อื่นรวมถึงรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.		
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	712,093	865,274	902,855
รายได้ดอกเบี้ย	1,079	2,034	5,156
รายได้อื่น	11,213	-	3,867
<b>รวมรายได้</b>	<b>724,384</b>	<b>867,308</b>	<b>911,878</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	37,222	45,862	49,077
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15,023	17,054	18,054
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,483	1,445	1,782
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	37,847	54,025	65,887
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	51,719	64,373	79,413
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,940	3,594	2,836
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีตัดจำหน่าย	2,273	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	6,391	3,668	8,706
ต้นทุนทางการเงิน	91,880	110,913	160,249
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>247,778</b>	<b>300,934</b>	<b>385,958</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>476,606</b>	<b>566,374</b>	<b>525,920</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	780	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(277)	-	(4)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	10,667	122,058	(24,014)
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>11,169</b>	<b>122,058</b>	<b>(24,018)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>487,775</b>	<b>688,432</b>	<b>501,902</b>

งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.		
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	487,775	688,432	501,902
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(2,396,325)	(892,337)	-

งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.		
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(192,580)	(172,119)	(669,157)
ขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	363,098	109,551	642,458
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น	(6,401)	(2,775)	(5,688)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง	2,273	-	-
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(969)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น <sup>1</sup>	(7,946)	(4,940)	(8,814)
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	12,982	28,818	(26,963)
สำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	3,175	6,095	(1,424)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	38,731	28,694	(21,457)
ต้นทุนทางการเงิน	91,880	110,913	160,249
รายได้ดอกเบี้ย	(1,079)	(2,034)	(5,156)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(780)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	277	-	4
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(10,667)	(122,058)	24,014
ดอกเบี้ยรับ	897	1,887	4,955
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(1,614,689)</b>	<b>(221,874)</b>	<b>593,953</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับสุทธิจากการขายหน่วยทรัสต์	1,973,519	-	-
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(411,890)	(528,785)	(531,167)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,708,390	894,990	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,262,625)	(6,390)	(17,285)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(10,738)	(854)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(83,446)	(101,455)	(150,060)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>1,913,211</b>	<b>257,506</b>	<b>(698,513)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	298,521	35,633	(104,559)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	41,502	340,023	375,656
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>340,023</b>	<b>375,656</b>	<b>271,097</b>

หมายเหตุ:

/1 สินทรัพย์อื่นรวมถึงรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.		
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	78.48	78.09	75.25

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.		
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	65.79	65.30	57.67
อัตราส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	12.68	12.79	17.57
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA <sup>1/</sup> (เท่า)	4.54	5.14	5.05
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	25.84	31.21	31.30

หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> EBITDA หมายถึง กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายรอบตัดบัญชีตัดจำหน่าย

## 14.2 กองทุนรวม PPF

### 14.2.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของกองทุนรวม PPF

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทุนรวม PPF

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	นางกุลรพี ปิยะวรรณสุทธิ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6137 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	นางกุลรพี ปิยะวรรณสุทธิ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6137 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5266 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอ เอส จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทุนรวม PPF ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนด โดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนด โดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### 14.2.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม PPF

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทุนรวม PPF ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2564 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบ)
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,348,000	2,345,000	2,374,780
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	45,915	99,948	89,890
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	98,265	55,183	77,834
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	3,385	2,139	4,035
ดอกเบี้ยค้างรับ	2	2	29
สินทรัพย์อื่น	836	407	1,404
เงินมัดจำ	815	819	928
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,497,217</b>	<b>2,503,497</b>	<b>2,548,901</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,763	4,047	3,224
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	50,770	44,315	51,610
เงินค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	2,903	4,752	7,116
หนี้สินอื่น	285	240	726
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>56,721</b>	<b>53,354</b>	<b>62,674</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,440,496</b>	<b>2,450,143</b>	<b>2,486,226</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายละ	2,245,100	2,245,100	2,245,100
กำไรสะสม	195,396	205,043	241,126
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,440,496</b>	<b>2,450,143</b>	<b>2,486,226</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย(บาท)	10.8703	10.9132	11.0740
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	224,510,000	224,510,000	224,510,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.		
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	200,690	199,204	208,726
รายได้ดอกเบี้ย	472	642	1,740
รายได้อื่น	3,299	651	2,610
<b>รวมรายได้</b>	<b>204,461</b>	<b>200,497</b>	<b>213,076</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	7,362	9,000	10,301
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8,751	8,819	8,839
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	500	504	505
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	750	756	758
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	12,229	12,037	12,680
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,177	1,031	2,989
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,691	1,588	4,295
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>32,460</b>	<b>33,735</b>	<b>40,367</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>172,000</b>	<b>166,762</b>	<b>172,709</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นการจากเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6,088	(2,989)	29,781
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	-	-	-
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>6,088</b>	<b>(2,989)</b>	<b>29,781</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>178,088</b>	<b>163,773</b>	<b>202,490</b>

งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.		
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	178,088	163,773	202,490
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(258,599)	(384,091)	(283,770)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	213,000	330,000	295,000
ส่วนเกิน (ลด) มูลค่าเงินลงทุนตัดจำหน่าย	(328)	69	(1,171)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	126	1,246	(1,895)
ดอกเบี้ยค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1	-	(27)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	3,045	429	(998)

งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.		
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)
เงินมัดจำ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(62)	(4)	(109)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(228)	1,284	(823)
เงินมัดจำการเช่าและบริการเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,175)	(6,454)	7,294
เงินค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,513)	1,849	2,364
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	10	(45)	485
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	-	-	-
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(6,088)	2,989	(29,781)
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>126,276</b>	<b>111,044</b>	<b>189,059</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(160,704)	(154,126)	(166,407)
<b>เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(160,704)</b>	<b>(154,126)</b>	<b>(166,407)</b>
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(34,428)	(43,082)	22,652
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	132,693	98,265	55,183
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด</b>	<b>98,265</b>	<b>55,183</b>	<b>77,834</b>

หมายเหตุ: /1 จำนวนจากเงินสดรับจากดอกเบี้ยหักลบรายได้ดอกเบี้ย

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.		
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	84.12	83.17	81.06
อัตราส่วนของรายได้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	8.44	8.20	8.70
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	1.34	1.38	1.65
อัตราส่วนมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	94.02	93.67	93.17
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	-	-	-

หมายเหตุ:

/1 ทำการปรับรายได้รวมและค่าใช้จ่ายรวมให้เต็มปี (Annualized)

### 14.3 งบเสมือนของกองทรัสต์ AIMIRT

ข้อมูลทางการเงินเสมือนได้จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเพื่อให้ข้อมูลทางการเงินเสมือนว่ากองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 โดยเป็นข้อมูลทางการเงินเสมือน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อมูลทางการเงินเสมือนไม่ได้เป็นเครื่องชี้วัดผลการดำเนินงานหรือฐานะการเงินซึ่งอาจเกิดขึ้นถ้าการแปลงสภาพเกิดขึ้นจริงก่อนหรือตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ของระยะเวลาในการจัดทำข้อมูลทางการเงินเสมือนนี้ และข้อมูลทางการเงินเสมือนได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานบางประการ ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลควรระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินเสมือนนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวแล้วข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินเสมือนนี้มีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิเสมือน งบกระแสเงินสดเสมือน และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญเสมือนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และไม่ได้เปิดเผยข้อมูลประกอบข้อมูลทางการเงินตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2566 (งบเสมือน)
<b>สินทรัพย์</b>	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	289,673
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,944,280
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	346,053
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	575
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	23,692
สินทรัพย์อื่น	9,722
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>13,613,995</b>
<b>หนี้สิน</b>	
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	25,076
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	42,503
สำรองหนี้สิน	17,929
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	237,140
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,758,616
หนี้สินอื่น	726
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,081,990</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,532,005</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	9,069,560
กำไรสะสม	462,445
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,532,005</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.0430
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	791,500,450

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2566 (งบเสมือน)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2566 (งบเสมือน)
<b>รายได้</b>	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,111,581
รายได้ดอกเบี้ย	6,896
รายได้อื่น	6,477
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,124,954</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>	
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	89,715
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	57,740
ค่าธรรมเนียมทราสต์	20,097
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,533
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	78,567
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5,824
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพ	48,328
ค่าใช้จ่ายอื่น	13,002
ต้นทุนทางการเงิน	160,249
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>476,054</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>648,900</b>
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(217,865)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>	<b>431,035</b>

#### 14.3.1 สรุปสมมติฐานและรายการปรับปรุงที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินเสมือน

- กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 โดยเป็นข้อมูลทางการเงินเสมือน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
- ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินเสมือนในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ AIMIRT ได้มีข้อสมมติฐานว่ากองทรัสต์ AIMIRT ได้รับการได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตราการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- กองทรัสต์ AIMIRT ออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF จำนวน 196,019,681 หน่วยทรัสต์ ในอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT คือ 1



หน่วยลงทุนต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสดจำนวน 168,382,500 บาท ซึ่งมีแหล่งที่มาของเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

- กองทรัสต์ AIMIRT กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน มูลค่าประมาณ 300 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF ที่จะรับโอนมาในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งมีกำหนดชำระดอกเบี้ยและเงินต้นเป็นรายปี (สำหรับเงินกู้เพิ่มเติม) โดยเงินกู้ยืมมีดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราที่กำหนดในสัญญาเป็นจำนวนคงที่
- สมมติฐานค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

<u>ค่าใช้จ่าย</u>	<u>อัตราร้อยละ</u>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ และไม่ต่ำกว่า 5 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ และไม่ต่ำกว่า 5 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	อัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<u>สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) อัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</li> <li>- ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) อัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</li> <li>- ค่านายหน้าในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง อัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจากผู้เช่า</li> </ul>
	<u>สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF</u>

- ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) อัตราร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวม PPF (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
  - ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวม PPF (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
  - ค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่ในจำนวนเท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลา 1 เดือนของผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแทนผู้เช่ารายเดิมที่สัญญาสิ้นสุดลง โดยสัญญาใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป
- ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาต่างๆ และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพรวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF เป็นต้น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวบางส่วนจะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพในงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์

**14.3.2 เปรียบเทียบงบเสมือนสำหรับปี 2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566) และรายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567<sup>1</sup>**

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ภายหลังกองทุนรวม PPF แปลงสภาพเข้ารวม กับกองทรัสต์ AIMIRT	
	งบเสมือน ปี 2566	รายงานงบกำไรขาดทุนตาม สถานการณ์สมมติ ปี 2567
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,112	1,143
รายได้ดอกเบี้ย	7	1
รายได้อื่น	6	0
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,125</b>	<b>1,144</b>
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(316)</b>	<b>(291)</b>
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนต้นทุนทางการเงิน	809	853
ต้นทุนทางการเงิน	(160)	(162)
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>649</b>	<b>691</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> สามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

## 15. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

### 15.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT

#### 15.1.1 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT

ในรอบปี 2564 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ คือ อาคารคลังสินค้าในโครงการเจดับเบิลยูดีนวนคร เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564 อาคารคลังสินค้าในโครงการไทยเทพฟิต้า และ โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 และอาคารคลังสินค้าในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564 มีพื้นที่อาคาร ให้เช่ารวม 123,957.65 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวทำให้ ณ เดือนธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 268,363.75 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

ในรอบปี 2565 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 2 โครงการ คือ กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงานสำหรับโครงการลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานของโครงการพีริเซียส วู้ด อินดัสทรี เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 มีพื้นที่อาคารโรงงานให้เช่ารวม 66,881.00 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 335,244.75 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

ในรอบปี 2566 กองทรัสต์ไม่ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการรับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปีของโครงการที่กองทรัสต์ได้เข้าไปลงทุนเพิ่มในระหว่างปี 2565 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงานสำหรับโครงการลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการพีริเซียส วู้ด อินดัสทรี เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 ส่งผลให้ภาพรวมกองทรัสต์มีรายได้รวมที่สูงขึ้นและมีค่าใช้จ่ายรวมที่สูงขึ้นในทิศทางเดียวกันจากการรับรู้ผลการดำเนินงานของโครงการดังกล่าวเต็มปี

ในรอบปี 2565 และ 2566 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดทุกโครงการมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 98 และร้อยละ 97 ตามลำดับ

#### รายได้

ในรอบปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 724.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 138.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.56 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2564 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 712.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.30 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 1.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.15 ของรายได้รวม และรายได้อื่นจำนวน 11.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.55 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมกองทรัสต์ในปี 2564 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมระหว่างปี 2564 ได้แก่ โครงการ เจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิต้า โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 และโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวมีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันทีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในรอบปี 2565 ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 867.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 142.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.73 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2565 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 865.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.77 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 2.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมกองทรัสต์

ในปี 2565 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้เต็มปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2564 ได้แก่ โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 โครงการไทยแพฟพิต้า และโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์และสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในปี 2565 ได้แก่ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 และโครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดดังกล่าวมีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันทีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในงวดปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 911.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.14 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2566 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 902.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.01 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 5.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.57 ของรายได้รวม และรายได้อื่นจำนวน 3.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.42 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2566 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้เต็มปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่ไตรมาส 2 และไตรมาส 4 ปี 2565 ได้แก่ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 และโครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดดังกล่าวมีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ทั้งปี 2566 ให้แก่กองทรัสต์ จำนวน 25.93 ล้านบาท และ 52.92 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.84 และ 5.80 ของรายได้รวม ตามลำดับ

#### ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 247.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.16 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ จำนวน 51.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.34 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์จำนวน 104.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.76 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างปี 2564 ทำให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการและค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ปรับเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 91.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.76 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในระหว่างปี 2564 และค่าธรรมเนียมชำระเงินกู้คืนก่อนครบกำหนด (Prepayment Fee) จากการ Refinance เงินกู้ยืมเดิม

ในรอบปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 300.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 53.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.45 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 64.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.65 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์จำนวน 125.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.47 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 110.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.03 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นตามขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในระหว่างปี 2565

ในรอบปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 385.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 85.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.25 จากปีก่อนหน้า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 79.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.04 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายกองทรัสต์จำนวน 146.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.65 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากการที่กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายเต็มปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี 2565 ทั้ง 2 โครงการ ในส่วนของต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 160.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น

49.34 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนการเข้าลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการในปี 2565 ประกอบกับมีการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม (MLR ของธนาคารพาณิชย์) ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์โดยตรง

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 476.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.79 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 79.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.95 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ ในปี 2564 กองทรัสต์ยังมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10.67 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2564 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 487.78 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 73.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.87 จากปีก่อนหน้า

ในรอบปี 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 566.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.30 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 89.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.83 จากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในปี 2565 กองทรัสต์ยังมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 122.06 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2565 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 688.43 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 200.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.14 จากปีก่อนหน้า

ในรอบปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 525.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.67 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 40.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.14 จากปีก่อนหน้า โดยกำไรที่ลดลงหลัก ๆ เกิดจากการต้นทุนทางการเงินที่ปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24.01 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2566 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 501.90 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 186.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.09 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นการบันทึกรายการทางการเงินซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

### 15.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 10,033.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,547.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.03 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 9,570.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.38 ของสินทรัพย์รวมปรับเพิ่มสูงขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 2,416.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.77 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการลงทุนเพิ่มเติมและมูลค่าทรัพย์สินทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินประจำปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 11,154.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,120.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.17 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,590.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.95

ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวปรับเพิ่มสูงขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 1,019.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.66 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการลงทุนเพิ่มเติมรวม 2 โครงการในปี 2565 และมูลค่าทรัพย์สินทางการบัญชีที่เพิ่มขึ้นจากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 11,067.97 ล้านบาท ลดลง 86.21 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 0.77 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,569.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.50 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวปรับลดลง จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 21.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.20 โดยมีปัจจัยจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2566

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,821.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 498.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.45 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 2,592.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.88 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า 442.72 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมระหว่างปี 2564 ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่คิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และเงินกู้ยืมที่คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,782.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 960.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.05 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 3,481.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.03 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า 888.62 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมระหว่างปี 2565 ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่คิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และเงินกู้ยืมที่คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,725.36 ล้านบาท ลดลง 56.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.51 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 3,464.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.00 ของหนี้สินรวม ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 16.37 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ลดลงเป็นผลจากการจ่ายชำระคืนเงินต้นตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืม

### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 7,212.23 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 6,642.89 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนเพิ่มเติม และกำไรสะสมจำนวน 569.34 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.1116 บาท ลดลงจาก 12.1122 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนในระหว่างปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 7,371.88 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 6,642.89 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 728.98 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 12.3797 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.1116 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 7,342.61 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 6,642.89 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 699.72 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 12.3305 บาท ลดลงจาก 12.3797 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากกำไรสะสมที่ลดลง ซึ่งเป็นผลจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ทั้งนี้ รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นการบันทึกรายการทางบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

### อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม ในรอบปี 2564 2565 และ 2566 เท่ากับร้อยละ 78.48 ร้อยละ 78.09 และร้อยละ 75.25 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนมีการปรับตัวลดลงในงวดปี 2566 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการและค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการลงทุนเพิ่มเติม

อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมในรอบปี 2564 2565 และ 2566 เท่ากับร้อยละ 65.79 ร้อยละ 65.30 และร้อยละ 57.67 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนมีการปรับตัวลดลงในปี 2566 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และต้นทุนทางการเงินจากเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมระหว่างปี 2565

อัตราส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวมในรอบปี 2564 2565 และ 2566 เท่ากับร้อยละ 12.68 ร้อยละ 12.79 และร้อยละ 17.57 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2566 โดยหลักเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์จากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่า MLR (Minimum Loan Rate) ที่มีการปรับตัวสูงขึ้น และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมระหว่างปี 2565

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA<sup>1</sup> ในรอบปี 2564 2565 และ 2566 เท่ากับ 4.54 เท่า 5.14 เท่า และ 5.05 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นในปี 2565 เนื่องจาก EBITDA มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าการเติบโตของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย โดยที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 25.84 ร้อยละ 31.21 และร้อยละ 31.30 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นในปี 2565 เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนพฤษภาคมและเดือนธันวาคม 2565 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

1 EBITDA หมายถึง กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย

### 15.1.3 สภาพคล่องของกองทรัสต์ AIMIRT

สำหรับปี 2564 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,614.69 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ คือ อาคารคลังสินค้าในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร อาคารคลังสินค้าในโครงการไทยแพฟิต้า อาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 และอาคารคลังสินค้าในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์ จำนวน 2,396.32 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,913.21 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินสดรับสุทธิจากการขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 1,973.52 ล้านบาท เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 411.89 ล้านบาท เงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อ Refinance เงินกู้ยืมเดิมและเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมกันเป็นเงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 445.77 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมเป็นจำนวน 94.18 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 340.02 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 221.87 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 2 โครงการ คือ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำหรับโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคารโรงงานของโครงการพีริเซียส วูด อินดัสทรี จำนวน 892.34 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 257.51 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 894.99 ล้านบาท เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 528.78 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมเป็นจำนวน 102.31 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 6.39 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 375.66 ล้านบาท

สำหรับปี 2566 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิรับในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 593.95 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากกองทรัสต์มีกำไรสำหรับปีจากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน 686.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานตามปกติของกองทรัสต์ เช่น การจ่ายชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และการคืนเงินประกันสัญญาและเงินมัดจำผู้เช่า เป็นต้น รวมทั้งสิ้นประมาณ 92.22 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 698.51 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 531.17 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 17.26 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่าย 150.06 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 271.09 ล้านบาท

### 15.1.4 การวิเคราะห์เปรียบเทียบประมาณการงบการเงินและผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ AIMIRT

ในช่วงปี 2564 และปี 2565 บริษัทได้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่คาดคะเนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 หลังจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และได้แสดงในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเท่ากับ 0.9080 บาทต่อหน่วย สำหรับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเวลาประมาณการดังกล่าว กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 และโครงการไทยแพฟิต้า เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 และโครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564 และได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย



สำหรับรอบผลประกอบการตั้งแต่วันที่ 10 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ในอัตราส่วนเต็มปี (Annualized) รวมทั้งสิ้น 0.9081 บาทต่อหน่วย<sup>2</sup> ซึ่งสูงกว่าประมาณการ

### 15.1.5 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในขนาดของกองทรัสต์ AIMIRT

แม้ว่าการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จะบรรเทาลง แต่เศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกได้เผชิญกับความท้าทายหลายด้านมาอย่างต่อเนื่องในปี 2566 เช่น ภาวะสงคราม ภาวะเงินเฟ้อ ความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและบริการของผู้เช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางความผันผวนของตลาด การเฝ้าติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิดและพยายามบริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่ รวมถึงนโยบายการเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีพื้นฐานที่ดีของกองทรัสต์ที่ได้ปฏิบัติตามโดยตลอด ทำให้กองทรัสต์ยังไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงหรือไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจให้เช่าอาคารห้องเย็น อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และถึงเก็บสารเคมีเหลว และภาพรวมการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยปัจจุบันกองทรัสต์มีโครงสร้างการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่ การกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจหรืออุตสาหกรรมใดเป็นสำคัญ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่าร้อยละ 60.08 ต่อ 39.92 และมีสัดส่วนของสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปี รวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 40.32 ของรายได้รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อันเป็นการช่วยสร้างเสถียรภาพในช่วงภาวะตลาดที่อาจมีความผันผวนได้ อย่างไรก็ดี ในปี 2567 กองทรัสต์ยังคงมีแผนการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มุ่งเน้นทรัพย์สินที่มีศักยภาพมีความหลากหลายและการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่า ประเภทธุรกิจและอุตสาหกรรม จึงคาดว่า การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะก่อให้เกิดความมั่นคงต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต

### 15.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม PPF

#### 15.2.1 ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม PPF

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 204.46 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 200.69 ล้านบาท 2) รายได้ดอกเบี้ย จำนวน 0.47 ล้านบาท และ 3) รายได้อื่น จำนวน 3.30 ล้านบาท โดยรายได้รวมจากการลงทุนลดลงประมาณ 1.23 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.6 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการลดลง 3.87 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.9 เนื่องจากอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยโรงงานและคลังสินค้าของกองทุนรวมของปี 2564 ปรับลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 32.46 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ 7.36 ล้านบาท 2) ค่าธรรมเนียมของผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ จำนวนทั้งสิ้น 23.41 ล้านบาท และ 3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 1.69 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนรวมในปี 2564 ลดลงจากปี 2563 หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.1 ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเป็นจำนวน 172.00 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาพร้อมกับรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 6.09 ล้านบาท ทำให้กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในรอบการดำเนินงานระหว่าง

<sup>2</sup> คำนวณจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบผลประกอบการตั้งแต่วันที่ 10 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 หรือรอบผลประกอบการ 11 เดือน 22 วัน รวมทั้งสิ้น 0.8857 บาทต่อหน่วย

วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของกองทุนรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 178.09 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 2,440.50 ล้านบาท หรือเท่ากับ 10.8703 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 200.50 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 199.20 ล้านบาท 2) รายได้ดอกเบี้ย จำนวน 0.64 ล้านบาท และ 3) รายได้อื่น จำนวน 0.65 ล้านบาท โดยรายได้รวมจากการลงทุนลดลงประมาณ 3.96 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.9 ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงประมาณ 1.49 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.7 เนื่องจากอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยโรงงานและคลังสินค้าของกองทุนรวมของปี 2565 ปรับลดลง เมื่อเทียบกับปี 2564 และรายได้อื่นๆ ของกองทุนรวมในปี 2565 ลดลงจากปี 2564 เป็นจำนวน 2.65 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2564 มีรายได้จากการริบเงินประกันเนื่องจากมีผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 33.74 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ 9.00 ล้านบาท 2) ค่าธรรมเนียมของผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ จำนวนทั้งสิ้น 23.15 ล้านบาท และ 3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 1.59 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนรวมในปี 2565 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 1.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 3.9 ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเป็นจำนวน 166.76 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาพร้อมกับรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 2.99 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของกองทุนรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 163.77 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 2,450.14 ล้านบาท หรือเท่ากับ 10.9132 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 213.08 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 208.73 ล้านบาท 2) รายได้ดอกเบี้ย จำนวน 1.74 ล้านบาท และ 3) รายได้อื่น จำนวน 2.61 ล้านบาท โดยรายได้รวมจากการลงทุนเพิ่มขึ้นประมาณ 12.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 9.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4.8 เนื่องจากอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยโรงงานและคลังสินค้าของกองทุนรวมในปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2565 นอกจากนี้ ในปี 2566 กองทุนรวมยังมีรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากปี 2565 เป็นจำนวน 1.10 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้นประมาณ 1.96 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2566 มีรายได้จากการริบเงิน ประกันการเช่าเนื่องจากมีผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า และมีรายได้จากการวางเงินประกันการเช่าล่วงหน้า ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 40.37 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ 10.30 ล้านบาท 2) ค่าธรรมเนียมของผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ จำนวนทั้งสิ้น 25.77 ล้านบาท และ 3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 4.30 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนรวมในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 6.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 19.7 ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเป็นจำนวน 172.71 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาพร้อมกับรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 29.78 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของกองทุนรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 202.49 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 2,486.23 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11.0740 บาทต่อหน่วย

## 15.2.2 อัตราส่วนทางการเงินของกองทุนรวม PPF

ในปี 2564 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเฉลี่ยระหว่างปี อยู่ที่ 2,422.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากปี 2563 เมื่อพิจารณาพร้อมกับรายได้รวมและค่าใช้จ่ายรวมที่ปรับตัวลดลงตามที่ได้กล่าวข้างต้น ทำให้อัตราส่วนรายได้รวมต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี ในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 8.44 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 8.61 และส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี ในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 1.34 โดยลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.36 ทั้งนี้ อัตรารายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (Net Investment Income Margin) ซึ่งไม่นับรวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน (นับเฉพาะรายได้ที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินฝากธนาคารเท่านั้น) ในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 84.12 ลดลงจากปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 84.21 อันเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้รวมซึ่งปรับตัวลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.6 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.1

ในปี 2565 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี อยู่ที่ 2,444.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 จากปี 2564 เมื่อพิจารณารวมกับรายได้รวมที่ปรับตัวลดลงและค่าใช้จ่ายรวมที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามที่ได้กล่าวข้างต้น ทำให้อัตราส่วนรายได้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 8.20 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 8.44 และส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 1.38 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.34 ทั้งนี้ อัตรารายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (Net Investment Income Margin) ซึ่งไม่นับรวมรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (นับเฉพาะรายได้ที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินฝากธนาคารเท่านั้น) ในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 83.17 ลดลงจากปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 84.12 อันเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้รวมซึ่งปรับตัวลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.9 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 3.9

ในปี 2566 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี อยู่ที่ 2,450.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากปี 2565 เมื่อพิจารณารวมกับรายได้รวมที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายรวมที่ปรับตัวลดลงตามที่ได้กล่าวข้างต้น ทำให้อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 8.70 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 8.20 และส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 1.65 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.38 ทั้งนี้ อัตรารายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (Net Investment Income Margin) ซึ่งไม่นับรวมรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (นับเฉพาะรายได้ที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินฝากธนาคารเท่านั้น) ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 81.06 ลดลงจากปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 83.17 อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวมคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.7

ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) หมวด 3 ส่วนที่ 1 ข้อ 35 ระบุว่า กองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบบัญชี เว้นแต่ในกรณีใดกรณีหนึ่ง ได้แก่ (1) เป็นรอบบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการจัดการกองทุนรวม หรือ (2) มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน โดย ณ สิ้นปี 2564 2565 และ 2566 สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 94.02 ร้อยละ 93.67 และร้อยละ 93.17 ตามลำดับ

### ส่วนที่ 3

#### ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

#### 1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

##### 1.1 ลักษณะสำคัญของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ AIMIRT ต่อนักลงทุนเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระกองทุนรวม PPF มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

<b>ผู้เสนอขายหลักทรัสต์</b>	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)
<b>ประเภทหลักทรัสต์ที่เสนอขาย</b>	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
<b>ประเภทของการเสนอขาย</b>	<p>การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ซึ่งโดยสรุปมีรายละเอียดดังนี้</p> <p><b>ทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF</b></p> <p>กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 90 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 134,338.40 ตารางเมตร และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า (ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าบริเวณอาคารโรงงานและคลังสินค้า พื้นที่สำนักงานและโรงอาหารให้เช่า และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า) ประมาณ 9,592.00 ตารางเมตร รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 143,930.40 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) ที่ดิน และอาคารโรงงาน จำนวน 59 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ปิ่นทอง 1) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี</li><li>(2) ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 28 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (ปิ่นทอง 2) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และ</li><li>(3) ที่ดิน และอาคารโรงงาน จำนวน 3 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (ปิ่นทอง 3) ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี</li></ol> <p><b>ภาระของกองทุนรวม PPF</b></p> <p>นอกจากการโอนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT แล้ว ภาระของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT จะรวมถึงหนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม PPF ในสัญญาต่างๆที่กองทุนรวม PPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระกองทุนรวม PPF จะทำการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม PPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบัน ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT โดยการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่</p>

คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
จำนวนที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 196,019,681 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10 บาทต่อหน่วย
อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกองทุนรวม PPF กับหน่วยทรัสต์ AIMIRT (Swap Ratio)	โดยบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ซึ่งคือจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด เพื่อแลกกับหนึ่งหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ซึ่งปัจจุบันกองทุนรวม PPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 224,510,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม PPF จะมีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 196,019,681 หน่วย และเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 168,382,500 บาท (ไม่รวมเงินสดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวม PPF สำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม)  (ซึ่งเป็นไปตามมติของการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน AIMIRT ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566)
ราคาเสนอขาย	เป็นไปตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่เท่ากับอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF

## 1.2 สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 196,019,681 หน่วย ในครั้งนี้ เป็นการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF โดยคำนวณจากอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT (Swap Ratio) ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ซึ่งจะกระทำการโดยบริษัทจัดการของกองทุนรวม PPF

ทั้งนี้ ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เป็นจำนวนเต็มได้ ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม PPF เมื่อมีการปิดเศษลงแล้วดังกล่าวอาจไม่ถึงจำนวนสูงสุดที่ 196,019,681 หน่วย และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มดังกล่าวได้ กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินสำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือนั้นให้แก่กองทุนรวม PPF โดยคำนวณราคาต่อหน่วยจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ AIMIRT (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) และกองทุนรวม PPF จะนำเงินที่ได้จากการที่กองทรัสต์ AIMIRT ชำระคืนสำหรับหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปชำระค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF และหากมีเหลือจะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ต่อไป

### 1.3 ตลาดรองของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ในการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ดังนั้น หากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงเรื่องสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ จะดำเนินการตามกระบวนการขออนุญาตให้ตลาดหลักทรัพย์รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อไป โดยบริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด และ บริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ได้พิจารณาคุณสมบัติของหน่วยทรัสต์เบื้องต้นแล้ว มีความเห็นว่าหน่วยทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## 2. ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกองทุนทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทุนทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ จะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ที่รับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดมาจากกองทุนรวม PPF

โดยบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว เห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ซึ่งคือจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด เพื่อแลกกับหนึ่งหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งปัจจุบันกองทุนรวม PPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 224,510,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ที่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม PPF จะมีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 196,019,681 หน่วย และเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 168,382,500 บาท (ไม่รวมเงินสดที่กองทุนทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวม PPF สำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม) เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ AIMIRT จำนวนทั้งสิ้น 595,480,769 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 791,500,450 หน่วย

โดยรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เป็นดังนี้

	จำนวนหน่วยลงทุน ปัจจุบันทั้งหมด (หน่วย)	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่จะเสนอขายให้แก่ กองทุนรวม PPF (หน่วย)	เงินสด (บาท)
กองทุนรวม PPF	224,510,000	ไม่เกิน 196,019,681	168,382,500 (ไม่รวมเงินสดที่ กองทุนทรัสต์ AIMIRT จะ ชำระคืนเงินให้แก่ กองทุนรวม PPF สำหรับหน่วยทรัสต์ที่ เหลือจากการ สับเปลี่ยนที่ไม่ สามารถจัดสรรให้เป็น จำนวนเต็ม)

ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

กองทุนรวม PPF	กองทุนทรัสต์ AIMIRT
2,245,100,000 บาท	5,954,807,690 บาท
10.0000 บาทต่อหน่วย	10.0000 บาทต่อหน่วย

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

กองทุนรวม PPF	กองทรัสต์ AIMIRT
2,449,170,013.34 บาท	7,375,420,781.85 บาท
10.9089 บาทต่อหน่วย	12.3856 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ เงินสดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะส่งมอบให้แก่กองทุนรวม PPF นั้นจะมาจากการกักเงิน

ที่มาของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พิจารณาจากศักยภาพเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF อัตราผลตอบแทนก่อนและหลังการเข้าทำรายการของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และ/หรือ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิจากข้อมูลทางบัญชีตามงบการเงินงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ของกองทรัสต์ AIMIRT และกองทุนรวม PPF เป็นสำคัญ

โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 2,596,203,861 บาท (อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจากข้อมูลทางบัญชีตามงบการเงินงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ของกองทรัสต์ AIMIRT และกองทุนรวม PPF ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และกองทุนรวม) ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม PPF ประมาณร้อยละ 6 โดยการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

มูลค่าสิ่งตอบแทน (บาท)	2,596,203,861
จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF <sup>/1</sup> (หน่วย)	224,510,000
มูลค่าสิ่งตอบแทนต่อหน่วยลงทุน PPF (บาท)	<b>11.5639</b>
หัก เงินสด 0.7500 บาท ต่อ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF (บาท)	(0.7500)
มูลค่าสิ่งตอบแทนต่อหน่วยลงทุน PPF หลังหักเงินสด (บาท)	<b>10.8139</b>
หาร มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ AIMIRT <sup>/1</sup> (บาท)	12.3856
อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ต่อ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF)	<b>0.8731</b>

หมายเหตุ

<sup>/1</sup> ข้อมูลทางบัญชีตามงบการเงินงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566



### 3. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

#### 3.1 เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

##### วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม PPF โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่มีการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

##### วิธีการจัดส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์นำส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม PPF อย่างช้าในวันที่ 6 มิถุนายน 2567 ในเวลาทำการของบริษัทจัดการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง

##### วันและวิธีการจองและการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

กองทุนรวม PPF ต้องนำส่งใบจองซื้อให้แก่ AIMIRT ภายในเวลาจองซื้อ คือ วันที่ 6 มิถุนายน 2567 เฉพาะในเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์

##### วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

AIMIRT จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 196,019,681 หน่วย และเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 168,382,500 บาท (ไม่รวมเงินสดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวม PPF สำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวม PPF และผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอลดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม PPF หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

### 4. ข้อจำกัดในการเสนอขาย

ไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง หากการโอนหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้สัดส่วนการถือหน่วยของผู้ลงทุนต่างตัวขัดต่อเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555

##### สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัว

ในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กองทรัสต์ AIMIRT จะมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างตัวถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินจำนวนที่กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดใด ๆ กำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้

## 5. ประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าไปรวมกับกองทรัสต์ AIMIRT มีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการ (ล้านบาท) <sup>1</sup>
<b>ค่าใช้จ่ายทั่วไป</b>	
1. ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่าง ๆ	40.0
2. ค่าจัดประชุมสื่อความก่อนการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (Pre-EGM)	0.1
3. ค่าเอกสารและค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (EGM)	0.2
4. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง
<b>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม</b>	
1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ไม่เกิน 100,000 บาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ต่อหนึ่งนิติกรรม <sup>2</sup>
2. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 <sup>3</sup>
<b>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>	
1. ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	0.3 <sup>4</sup>
2. ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	0.2 (ในอัตราร้อยละ 0.01 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขาย) <sup>5</sup>
3. ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 <sup>6</sup>

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเพียงประมาณการ ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2566 โดยยังไม่รวมค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ค่าใช้จ่ายตรงจ่าย (Out-of-Pocket) และภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

<sup>2</sup> ในกรณีที่ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และ ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว ทั้งนี้ คาดว่ากำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2567

<sup>3</sup> ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566

/4 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กม. 31/2565 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ และการขออนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

/5 ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สบ. 28/2547 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

/6 ตามหนังสือเวียนตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ สผล (ว). 0012566 เรื่อง การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566