



นโยบายการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย  
(Stakeholder Policy)

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด  
บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

## สารบัญ

1. หลักการและวัตถุประสงค์.....	2
2. ขอบเขตการดำเนินงาน.....	2
3. แนวปฏิบัติในการมีส่วนร่วมสำหรับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม.....	3
3.1. ผู้ถือหุ้นบริษัท.....	3
3.2. ผู้เช่า.....	4
3.3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์.....	5
3.4. คู่ค้าและผู้ให้บริการ.....	7
3.5. เจ้าหนี้.....	8
3.6. ทรัพย์สิน.....	8
3.7. หน่วยงานกำกับดูแลและหน่วยงานภาครัฐ.....	10
3.8. ชุมชน.....	10
4. การทบทวนและปรับปรุงนโยบาย.....	13

## 1. หลักการและวัตถุประสงค์

การบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสียอย่างมีประสิทธิภาพ ถือเป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตอย่างยั่งยืนและการสร้างมูลค่าในระยะยาวสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์ัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“AIMCG”) (รวมเรียกว่า “**กองทรัสต์**”) นโยบายฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อกำหนดกรอบการดำเนินงานเชิงกลยุทธ์ที่ชัดเจนและเป็นระบบ ในการมีปฏิสัมพันธ์กับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญทุกกลุ่ม เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์สามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียได้อย่างเหมาะสม สอดคล้องกับเป้าหมายของกองทรัสต์ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท เอไอเอ็ม เรียวลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (รวมเรียกว่า “**บริษัท**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”)

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดมั่นในหลักการสำคัญดังต่อไปนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการสร้างความสัมพันธ์ที่แข็งแกร่งและยั่งยืนกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

- 1) ความโปร่งใสและการเปิดเผยข้อมูล: ผู้จัดการกองทรัสต์มีพันธสัญญาในการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่อการตัดสินใจของผู้มีส่วนได้เสียอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และเท่าเทียมกัน เพื่อสะท้อนถึงการบริหารจัดการอย่างโปร่งใสและเป็นกลาง
- 2) การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับ: ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบของกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์**”)
- 3) ความเป็นธรรมและความรับผิดชอบ: ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดถือหลักการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเป็นธรรมและเสมอภาค และตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในการดำเนินงานเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีการกำกับดูแลอย่างเข้มงวดจากทรัสต์
- 4) การสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืน: ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งเน้นการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมืออาชีพเพื่อสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอและยั่งยืนให้แก่ผู้ลงทุน ควบคู่ไปกับการสร้างประโยชน์ร่วมกันให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายเพื่อการเติบโตร่วมกันอย่างแข็งแกร่ง

หลักการเหล่านี้เป็นรากฐานสำคัญในการกำหนดแนวทางปฏิบัติและการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ซึ่งจะอธิบายอย่างละเอียดในส่วนถัดไป

## 2. ขอบเขตการดำเนินงาน

นโยบายฉบับนี้ครอบคลุมการดำเนินงานและกิจกรรมทั้งหมดของกองทรัสต์ ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท เอไอเอ็ม เรียวลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

### 3. แนวปฏิบัติในการมีส่วนร่วมสำหรับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม

#### 3.1. ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทุกท่านคือผู้รับประโยชน์ และเป็นเจ้าของแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการขับเคลื่อนขององค์กร จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่มีความสำคัญสูงสุด การสร้างและรักษาความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจึงเป็นหัวใจสำคัญของการเติบโตอย่างยั่งยืนและความมั่นคงขององค์กร

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการองค์กร	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none"> <li>• การได้รับผลตอบแทนที่สม่ำเสมอและยั่งยืน: คาดหวังการจ่ายเงินปันผลที่สม่ำเสมอและยั่งยืน</li> <li>• การเติบโตของมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว: คาดหวังการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์รวม และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย</li> <li>• ความโปร่งใสและธรรมาภิบาล: คาดหวังการดำเนินงานที่มีธรรมาภิบาลและเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน การบริหารงานที่โปร่งใส และการกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างรอบคอบและเป็นมืออาชีพ: มุ่งมั่นบริหารจัดการทรัพย์สินและโครงสร้างทางการเงินด้วยความระมัดระวังเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน</li> <li>• การแสวงหาโอกาสในการลงทุน: พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ๆ ที่มีศักยภาพ</li> <li>• การรักษาวินัยทางการเงิน: ควบคุมสัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>• นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน: ยึดมั่นในนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>• การบริหารจัดการเชิงกลยุทธ์: มุ่งรักษาอัตราการเช่า อัตราการต่อสัญญาเช่า และเพิ่มความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) เพื่อสร้างเสถียรภาพของรายได้และเป็นการกระจายความเสี่ยง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) / การประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน: จัดประชุมเพื่อรายงานผลการดำเนินงาน หรือขอมติในประเด็นสำคัญตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน</li> <li>• กิจกรรม Opportunity Day: ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้บริหารนำเสนอข้อมูลผลประกอบการและแผนธุรกิจแก่นักลงทุน</li> <li>• ระบบดิจิทัลและเว็บไซต์: เปิดเผยข้อมูลสำคัญ เช่น NAV ผลการดำเนินงานรายไตรมาส ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์และเว็บไซต์ขององค์กร ( <a href="http://www.aimirt.com">www.aimirt.com</a> / <a href="http://www.aimcgreit.com">www.aimcgreit.com</a>) และจัดให้มีช่องทางลงทุนสัมพันธ์ให้ทางผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสามารถติดต่อและสอบถามข้อมูล รวมถึง</li> </ul>

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
		ช่องทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน (Whistleblowing) เพื่อให้ข้อเสนอนแนะและ/หรือ ร้องเรียนในเรื่องที่อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์ได้โดยตรง

### 3.2. ผู้เช่า

ผู้เช่าถือเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่สำคัญยิ่ง เนื่องจากเป็นแหล่งที่มาหลักของรายได้ของกองทรัสต์ การสร้างความพึงพอใจแก่ผู้เช่าเพื่อรักษาสถานะผู้เช่าเก่าไว้และการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลโดยตรงต่อเสถียรภาพและกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอของกองทรัสต์

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ทรัพย์สินคุณภาพสูงและได้รับการบำรุงรักษาอย่างดี:</b> คาดหวังให้ทรัพย์สินที่เช่ามีคุณภาพ พร้อมใช้งาน มีความปลอดภัย และมีปัจจัยสนับสนุนที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่า</li> <li>• <b>เงื่อนไขสัญญาเช่าที่เป็นธรรม:</b> คาดหวังข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่สมเหตุสมผลและเป็นธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย</li> <li>• <b>บริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ:</b> ต้องการการดูแล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>การคัดเลือกทรัพย์สินที่เข้าลงทุน:</b> เน้นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐาน มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน รวมถึงความถูกต้องตามกฎหมาย</li> <li>• <b>กำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่ามาตรฐาน:</b> โดยกำหนดเงื่อนไขสัญญามาตรฐานที่มีความเป็นธรรมทั้งกับผู้เช่าและผู้ให้เช่า และสอดคล้องกับสถานะตลาด รวมถึงมีความเหมาะสมกับทรัพย์สินแต่ละประเภทเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ</li> <li>• <b>การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ:</b> ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญหลากหลาย เพื่อให้บริการที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพสูงสุดครอบคลุมทรัพย์สินทุกประเภทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>การติดต่อกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์:</b> เป็นช่องทางหลักในการประสานงานและแก้ไขปัญหาในการใช้งานทรัพย์สิน</li> <li>• <b>การติดต่อโดยตรงกับผู้จัดการกองทรัสต์:</b> สำหรับการเจรจาในประเด็นสำคัญหรือเรื่องเชิงกลยุทธ์ที่เกี่ยวข้องกับนโยบายกองทรัสต์</li> </ul>

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
และตอบสนองต่อปัญหาอย่างรวดเร็ว	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>การบำรุงรักษาทรัพย์สิน:</b> มุ่งเน้นการดูแลรักษาสภาพทรัพย์สินเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของผู้เช่า ทั้งบำรุงรักษาเมื่อทรัพย์สินมีการชำรุดเสียหาย และการบำรุงรักษาตามแผนเพื่อป้องกันทรัพย์สินชำรุดเสียหายในอนาคต รวมทั้งปรับปรุงสภาพลักษณะให้ทันสมัยเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน</li> </ul>	

### 3.3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ นิติบุคคลภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง ซึ่งได้รับการแต่งตั้งหรือว่าจ้างโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อทำหน้าที่เป็นส่วนงานที่ขยายออกมาในการดูแลการดำเนินงานประจำวัน (Day-to-day Operations) และรักษามูลค่าของทรัพย์สินให้พร้อมจัดหาประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เลือกใช้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์สูงสำหรับแต่ละโครงการ

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>การสนับสนุนด้านนโยบายและกลยุทธ์:</b> คาดหวังทิศทางการตลาดและกลยุทธ์ภาพรวมที่ชัดเจนเพื่อนำไปปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li><b>สัญญาและค่าตอบแทนที่เป็นธรรม:</b> ต้องการข้อสัญญาที่ชัดเจนและเป็นธรรม รวมถึงอัตราค่าตอบแทนที่จูงใจ ซึ่งสะท้อนความสำเร็จในการบริหารโครงการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>กำหนดนโยบายและกลยุทธ์การบริหาร:</b> ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่กำหนดนโยบายการตลาด กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์ และแผนการดำเนินงานในภาพรวม เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำไปขับเคลื่อนการหาผู้เช่าและการบริหารพื้นที่</li> <li><b>กำหนดโครงสร้างค่าธรรมเนียมที่จูงใจ:</b> ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาตามความสามารถในการปฏิบัติงาน เช่น Performance Fee (อิงตามรายได้สุทธิ) Incentive Fee (อิงตามกำไรจากการดำเนินงาน) และ ค่านายหน้า (Commission Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการเพิ่มรายได้ให้กับกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>การประชุมติดตามผลสม่ำเสมอ:</b> จัดประชุมหารือร่วมกันเป็นประจำ (รายเดือน) เพื่อติดตามผลการดำเนินงานเทียบกับเป้าหมายและงบประมาณ</li> <li><b>ระบบการรายงานผลและแจ้งเหตุ:</b> ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำและนำส่งรายงานตามรอบที่กำหนด เช่น รายรับ-รายจ่าย รายงานลูกหนี้ค้างชำระ เป็นต้น</li> </ul>

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none"> <li>• การตอบสนองที่รวดเร็วและงบประมาณที่ชัดเจน: คาดหวังการอนุมัติแผนงานที่รวดเร็วภายในระยะเวลาที่เหมาะสมและการจัดสรรงบประมาณที่เพียงพอต่อการบำรุงรักษาทรัพย์สิน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี: ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำขึ้นเพื่อให้เพียงพอต่อการดูแลทรัพย์สินแต่ละโครงการและพิจารณาให้ความเห็นชอบค่าใช้จ่ายซ่อมแซมเพิ่มเติมที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณที่กำหนด</li> <li>• การประเมินผลการปฏิบัติงานที่: ระบุขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจนในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกปี และมีเกณฑ์ในการประเมินที่ชัดเจน</li> </ul>	

### 3.4. คู่ค้าและผู้ให้บริการ

คู่ค้าและผู้ให้บริการ ซึ่งรวมถึงที่ปรึกษามืออาชีพ เช่น ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษาทางการเงิน เป็นต้น และผู้รับจ้างทั่วไป เป็นส่วนสำคัญที่ช่วยสนับสนุนความเป็นเลิศในการดำเนินงานและความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>กระบวนการคัดเลือกที่โปร่งใส:</b> คาดหวังการจัดซื้อจัดจ้างที่ยุติธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเปิดโอกาสให้มีการแข่งขันอย่างเท่าเทียม</li> <li>● <b>การปฏิบัติตามสัญญาและให้ความร่วมมือในการดำเนินการ:</b> คาดหวังให้กองทรัสต์ยึดมั่นและปฏิบัติตามข้อตกลงตามสัญญาว่าจ้างและให้ความร่วมมือรวมถึงให้ข้อมูลที่จำเป็นแก่การปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้รับจ้าง</li> <li>● <b>การชำระค่าบริการตรงตามเวลาที่ตกลง:</b> คาดหวังการชำระเงินตามกำหนดเวลาและการทำงานร่วมกันในฐานะพันธมิตรทางธุรกิจระยะยาวเพื่อความยั่งยืนของธุรกิจ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>การคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน:</b> พิจารณาจากประสบการณ์ ชื่อเสียง ผลงาน และผู้ให้บริการที่อยู่ในรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</li> <li>● <b>การประเมินผลการปฏิบัติงาน:</b> ผู้จัดการกองทรัสต์มีการประเมินผลการทำงานของที่ปรึกษาและผู้ให้บริการ เพื่อตรวจสอบความคุ้มค่าและคุณภาพตามมาตรฐานวิชาชีพ รวมถึงพิจารณาความเหมาะสมในการร่วมงานกันต่อไปในอนาคต</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>สัญญาว่าจ้าง:</b> เข้าทำสัญญาที่กำหนดขอบเขตหน้าที่ มาตรฐานการทำงาน และค่าตอบแทนที่สมเหตุสมผลตามราคาตลาดของคู่ค้าหรือผู้ให้บริการ</li> <li>● <b>การประชุมและประสานงาน:</b> จัดประชุมหรือการติดต่อผ่านทางอีเมล video conference และโทรศัพท์</li> <li>● <b>ระบบการรับเรื่องร้องเรียน:</b> เปิดช่องทางการสื่อสารให้คู่ค้าสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนผ่านระบบการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) ของบริษัท</li> </ul>

### 3.5. เจ้าหนี้

เจ้าหนี้เป็นผู้สนับสนุนแหล่งเงินทุนที่จำเป็นสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินและการเติบโตของกองทรัสต์ การรักษาวินัยทางการเงิน สถานะสินเชื่อก่อนที่แข็งแกร่ง และการปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้อย่างเคร่งครัด จึงเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนด้วยต้นทุนที่เหมาะสม วินัยทางการเงินนี้ไม่เพียงแต่เป็นการปฏิบัติตามภาระผูกพัน แต่ยังเป็นการรับประกันว่ากองทรัสต์จะสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ๆ ที่สร้างมูลค่าเพิ่มในอนาคต ซึ่งสอดคล้องโดยตรงกับความคาดหวังของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเติบโตระยะยาว

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none"> <li>การชำระหนี้ตรงตามกำหนด: คาดหวังการชำระคืนดอกเบี้ยรายเดือน และเงินต้นตามงวดที่ระบุในสัญญา (เช่น ทอยยชำระรายไตรมาส หรือชำระคืนครั้งเดียวเมื่อครบกำหนด)</li> <li>การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน: คาดหวังให้กองทรัสต์ดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (Financial Covenants) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ตลอดอายุสัญญา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้: มุ่งมั่นดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อ EBITDA, Debt to Total Assets, Interest Rate Coverage Ratio (ICR) และ Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ไม่เกินอัตราส่วนที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>การบริหารความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ย: ติดตามภาวะเศรษฐกิจและแนวโน้มดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงิน เช่น Interest Rate Swap เพื่อลดความเสี่ยงจากดอกเบี้ยลอยตัว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายงานการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน: จัดทำและส่งรายงานการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามรอบเวลาที่กำหนดในสัญญาเงินกู้</li> <li>การประชุมและเจรจา: ติดตามประสานงานเพื่อจัดหาแหล่งเงินทุนใหม่ การปรับโครงสร้างหนี้ หรือการขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการ</li> </ul>

### 3.6. ทรัสต์

ทรัสต์คือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในนามของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อาทิ

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมาย: คาดหวังให้ผู้จัดการกองทรัสต์ บริหารงานภายใต้กรอบของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างเคร่งครัด</li> <li>● ความโปร่งใสและการรักษาผลประโยชน์สูงสุด: การดำเนินงานต้องเป็นธรรม ซื่อสัตย์ และมุ่งเน้นประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมการดำเนินงานที่โปร่งใส ระมัดระวังและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การรายงานและตรวจสอบ: รายงานผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินต่อทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ พร้อมให้ความร่วมมือในการเข้าตรวจสอบการปฏิบัติงาน ณ สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์และสถานที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</li> <li>● การขอความเห็นชอบหรือขออนุมัติรายการสำคัญ: ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนดำเนินการในรายการที่มีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินหลัก หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมาย และ/หรือ ประกาศที่เกี่ยวข้อง กำหนด</li> <li>● การจัดทำงบประมาณ: จัดทำแผนการดำเนินงานและงบประมาณประจำปีเพื่อให้ทรัสต์พิจารณาเห็นชอบ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยเป็นสำคัญ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การประชุมและรายงาน: การประชุมร่วมกันอย่างเป็นทางการในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าพึงทำได้ตามกฎหมายหรือไม่</li> <li>● ช่องทางสื่อสารทางการ: ติดต่อผ่านหนังสือแจ้งอย่างเป็นทางการ อีเมล และโทรศัพท์</li> <li>● บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงาน: ประสานงานและเปิดเผยข้อมูลตามที่ได้ตกลงร่วมกันในบันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือ ที่ได้ระบุตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด</li> <li>● รายงานความเห็นของทรัสต์ประจำปี: ทรัสต์จัดทำรายงานแสดงความคิดเห็นต่อการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเผยแพร่ในรายงานประจำปี</li> </ul>

### 3.7. หน่วยงานกำกับดูแลและหน่วยงานภาครัฐ

หน่วยงานกำกับดูแล เช่น สำนักงาน ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้ออกไปอนุญาตและกำหนดกรอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ การปฏิบัติตามกฎระเบียบอย่างเคร่งครัดจึงเป็นสิ่งจำเป็นและไม่สามารถต่อรองได้ เพื่อรักษาไว้ซึ่งสถานะทางกฎหมายและความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ในตลาดทุน

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การปฏิบัติตามกฎหมาย: คาดหวังให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกฉบับ เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และประกาศที่เกี่ยวข้อง</li> <li>● การยื่นข้อมูลที่ถูกต้องและตรงเวลา: ต้องการให้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและเปิดเผยข้อมูลตามกำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วน</li> <li>● ความร่วมมือในการให้ข้อมูล: คาดหวังความร่วมมือในการตอบข้อซักถามหรือการตรวจสอบ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● จัดให้มีระบบกำกับดูแลที่มีประสิทธิภาพ: จัดให้มีหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ</li> <li>● นำส่งรายงานตามกำหนดเวลา: นำส่งรายงานทางการเงินและข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ตามกำหนดเวลา</li> <li>● การให้ความร่วมมือในการตรวจสอบ: ให้ข้อมูล เอกสารหลักฐาน และอำนวยความสะดวกให้เจ้าหน้าที่ในการตรวจสอบ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์: เพื่อแจ้งมติที่ประชุม ข่าวสารสำคัญ และรายงานต่าง ๆ</li> <li>● การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล: ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และการติดต่อสื่อสารผ่านอีเมลหรือโทรศัพท์</li> <li>● การติดต่อสื่อสารผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์: การติดต่อสื่อสารผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์โดยตรงในกรณีที่มีประเด็นเร่งด่วนหรือข้อซักถามเฉพาะเจาะจง</li> </ul>

### 3.8. ชุมชน

การมีส่วนร่วมกับชุมชนและการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่อยู่โดยรอบทรัพย์สินของกองทรัสต์ถือเป็นรากฐานสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทอุตสาหกรรมของกองทรัสต์ AIMIRT เช่น อาคารคลังสินค้า โรงงาน และถังเก็บสารเคมีเหลว ซึ่งการมีส่วนร่วมกับชุมชนและการรักษา

ความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนนั้น สามารถกระทำได้ในหลายรูปแบบ ไม่ใช่แต่เพียงในรูปแบบของกิจกรรมเพื่อสังคมแต่เป็นกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัพย์สินที่ส่งเสริมการเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนเพื่อการเติบโตและอยู่ร่วมกันกับชุมชนได้อย่างยั่งยืน

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ความปลอดภัย:</b> คาดหวังการบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีความเสี่ยง (เช่น ถังเก็บสารเคมี เป็นต้น) ด้วยมาตรฐาน Safety First เพื่อป้องกันอุบัติเหตุต่อชุมชน</li> <li>• <b>การจัดการสิ่งแวดล้อม:</b> คาดหวังการดำเนินงานที่ไม่ปล่อยมลพิษหรือของเสียออกสู่สาธารณะและไม่รบกวนการดำรงชีวิตโดยปกติสุขของสังคมและชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ</li> <li>• <b>การสร้างมูลค่าทางสังคม:</b> คาดหวังให้โครงการเป็นแหล่งจ้างงานและพื้นที่สีเขียวที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคมและชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>มาตรฐานการดำเนินงานระดับสูง:</b> จัดจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน (PM) ดูแลระบบป้องกันอัคคีภัย สุขอนามัย และแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉินอย่างเคร่งครัด</li> <li>• <b>นโยบาย Zero Discharge:</b> ส่งเสริมให้มีการบำบัดและหมุนเวียนน้ำกลับมาใช้ใหม่ในกิจกรรมที่ไม่จำเป็นต้องใช้น้ำสะอาดโดยไม่ปล่อยน้ำเสียออกนอกพื้นที่โครงการ</li> <li>• <b>พื้นที่กันชน (Buffer Zone):</b> ส่งเสริมการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว เพื่อเป็นแนวกันชนระหว่างโครงการกับชุมชน</li> <li>• <b>มาตรการคัดแยกขยะและจัดการขยะ:</b> ส่งเสริมให้ผู้เช่าภายในโครงการมีระบบคัดแยกขยะและจัดการขยะโดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม</li> <li>• <b>มาตรการป้องกันมลภาวะทางเสียง:</b> ระบุไว้ในเงื่อนไขสัญญาเช่าให้ผู้เช่าต้องไม่ก่อมลภาวะทางเสียง</li> <li>• <b>มาตรการจัดการควันและฝุ่นละออง:</b> ระบุไว้ในเงื่อนไขสัญญาเช่าให้ผู้เช่าต้องไม่ก่อมลภาวะทางอากาศ</li> <li>• <b>การสร้างงานและกระจายรายได้ในชุมชน:</b> ส่งเสริมการยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคมและชุมชนบริเวณใกล้เคียง เช่น การให้พื้นที่แก่ชุมชนในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ รวมถึงการให้พื้นที่แก่ชุมชนเพื่อขายสินค้าของท้องถิ่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>การบริหารจัดการโดยผู้บริหาร</b> อสังหาริมทรัพย์: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของกองทรัสต์ในการประสานงานและรับฟังข้อกังวลจากชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ</li> <li>• <b>ระบบการรับเรื่องร้องเรียน:</b> มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน (Whistleblowing) โดยผู้ร้องเรียนสามารถแจ้งผ่านเว็บไซต์ของกองทรัสต์โดยตรง หรือ แจ้งผ่านผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การเคารพสิทธิมนุษยชน: ปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมและสนับสนุนความเสมอภาคโดยไม่เลือกปฏิบัติ</li> </ul>	

#### 4. การทบทวนและปรับปรุงนโยบาย

นโยบายฉบับนี้ จะได้รับการทบทวนอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง การทบทวนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินประสิทธิผลของนโยบายและพิจารณาปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย และข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายนี้ยังคงเป็นกรอบการดำเนินงานที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนต่อไป