

แบบการเปิดเผยข้อมูลการจัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ

(Interim Management Discussion and Analysis : “MD&A”)

แบบ MD&A

วันที่ 25 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ

แบบการเปิดเผยข้อมูลการจัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการหรือแบบ MD&A เป็นข้อมูลขั้นต่ำที่กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (“กองทุนรวม/ทรัสต์”) ที่มีหน้าที่ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน ต้องจัดทำและเปิดเผย โดยขอให้กองทุนรวม/ทรัสต์ พิจารณาข้อเสนอแนะหรือแบบสอบถามการเปิดเผยข้อมูล MD&A ที่อยู่ในเอกสารนี้เพื่อประกอบการจัดทำตัว

สารบัญหัวข้อที่ต้องมีการเปิดเผยใน MD&A

(1) ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงาน	3
(2) สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ.....	3
(3) สรุปผลการดำเนินงาน	4
(4) สรุปฐานะทางการเงิน	5
(5) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต	7
(6) ข้อมูลอื่น ๆ (ถ้าประสงค์จะเปิดเผย)	7
เอกสารแนบ : แบบสอบถามข้อมูลในการจัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis: “MD&A”)	8

(1) ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อการทำงาน

(1.1) ให้อธิบายถึงภาพรวม กลยุทธ์ และลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม/ทรัสต์ โดยสังเขป รวมถึงควรอธิบายถึงความคืบหน้าของการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม/ทรัสต์ภายใต้กลยุทธ์หรือแผนธุรกิจในช่วงระหว่างไตรมาส และในอนาคตอันใกล้ โดยอาจอธิบายเทียบเคียงกับกลยุทธ์และแผนธุรกิจที่กำหนดไว้

(1.2) ให้อธิบายและอธิบายถึงภาวะแวดล้อมที่มีผลต่อการดำเนินงาน โดยกองทุนรวม/ทรัสต์อาจวิเคราะห์และอธิบายให้เห็นในภาพรวมโดยเริ่มจากการวิเคราะห์ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจโลกหรือเศรษฐกิจของประเทศไทย ที่กองทุนรวม/ทรัสต์พิจารณาว่ามีความเชื่อมโยงกับการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวม/ทรัสต์ ซึ่งการวิเคราะห์แนวโน้มของเศรษฐกิจโลกหรือเศรษฐกิจไทยหรืออาจพิจารณาอ้างอิงแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือและบทวิเคราะห์จากหน่วยงานภายนอกที่น่าเชื่อถือด้วยก็ได้ เพื่อแสดงให้เห็นทราบถึงปัจจัยในระดับมหภาคที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวม/ทรัสต์

(1.3) ให้อธิบายและอธิบายถึงภาวะภาพรวมการแข่งขันของอุตสาหกรรมที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวม/ทรัสต์ โดยอาจวิเคราะห์และอธิบายให้ครอบคลุมถึงหัวข้อการเข้าสู่ตลาดของกลุ่มคู่แข่งรายใหม่ การแข่งขันจากคู่แข่งที่มีอยู่ในอุตสาหกรรม การแข่งขันและแนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมในอนาคต พร้อมทั้งทิศทางการเติบโตของกองทุนรวม/ทรัสต์ในเชิงเปรียบเทียบกับคู่แข่งรายอื่นด้วยก็ได้

(2) สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

ให้อธิบายถึงสรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างไตรมาส โดยครอบคลุมถึงเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวม/ทรัสต์ เช่น การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคลากรที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม การแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน การปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินครั้งใหญ่ (major maintenance/renovation) มติคณะกรรมการบริษัท (board of directors) ของบริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวม/ทรัสต์ กรณีหน่วยงานกำกับดูแลเข้าตรวจสอบเนื่องจากการกระทำที่อาจฝ่าฝืนข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องและกระทบต่อการประกอบธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ เป็นต้น ทั้งนี้ หากเหตุการณ์สำคัญใดมีแนวโน้มจะส่งผลกระทบต่อเชิงลบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวม/ทรัสต์ กองทุนรวม/ทรัสต์ควรพิจารณาดำเนินการเปิดเผยมาตรการในการลดผลกระทบควบคู่กันด้วย

(3) สรุปผลการดำเนินงาน

กองทุนรวม/ทรัสต์ต้องวิเคราะห์และอธิบายถึงผลการดำเนินงานของกองทุนรวม/ทรัสต์ ให้ชัดเจน โดยควรมีการวิเคราะห์ในหัวข้อต่าง ๆ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อนหน้าของงวดที่รายงาน ในกรณีที่กองทุนรวม/ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักหลายประเภท ให้วิเคราะห์แยกตามประเภทของทรัพย์สินหลักด้วย ทั้งนี้ การอธิบายดังกล่าวไม่ควรเป็นเพียงการคำนวณตัวเลขหรืออัตราการเปลี่ยนแปลงของแต่ละรายการ แต่ควรวิเคราะห์และอธิบายถึงสาเหตุที่แท้จริงของการเปลี่ยนแปลง โดยคำนึงถึงปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อการจัดทําผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเช่น อุปสงค์ อุปทาน และสภาวะการแข่งขันของอุตสาหกรรมที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราระหว่างประเทศเป็นต้น โดยขอให้มีการวิเคราะห์และอธิบายหัวข้อดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

(3.1) รายได้ค่าเช่าและบริการ

ให้วิเคราะห์และอธิบายถึงสาเหตุที่แท้จริงของการเปลี่ยนแปลงรายได้ค่าเช่าและบริการ ในกรณีที่เป็นการให้เช่าพื้นที่ ให้แยกแสดงทั้งด้านอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราการเช่าพื้นที่ เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือการเปลี่ยนแปลงของอัตราการเช่าพื้นที่เกิดขึ้นจากการที่กองทุนรวม/ทรัสต์ สามารถขยายฐานผู้เช่าพื้นที่หรือมีส่วนแบ่งการตลาดเพิ่มขึ้น เป็นต้น นอกจากรายได้ค่าเช่าและบริการ กองทุนรวม/ทรัสต์ควรวิเคราะห์และอธิบายถึงการเปลี่ยนแปลงของรายได้อื่น โดยการอธิบายควรครอบคลุมถึงประเภทหรือลักษณะของรายได้อื่นที่สำคัญที่ไม่ได้เกิดจากการดำเนินการปกติ เช่น กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ และกำไรจากการขายหลักทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่รายได้ของกองทุนรวม/ทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 กองทุน/กองทรัสต์ต้องอธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่างดังกล่าวโดยละเอียด

(3.2) ต้นทุนการเช่าและบริการ และค่าใช้จ่าย

ให้วิเคราะห์และอธิบายถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการเช่า ต้นทุนการให้เช่า และค่าใช้จ่าย เช่น การปรับตัวเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหาร การปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ ต้นทุนทางการเงิน เป็นต้น ทั้งนี้ ขอให้วิเคราะห์เพิ่มเติมด้วยว่ามูลค่าต้นทุนการเช่าและบริการและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะมีการแปรผันตามรายได้ค่าเช่าและบริการมากน้อยเพียงใด

(3.3) กำไร

ให้วิเคราะห์และอธิบายถึงส่วนประกอบต่าง ๆ ของกำไร เช่น กำไรจากการลงทุนสุทธิ และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่าและบริการและรายได้รวม เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่อัตราส่วนของกำไรจากการลงทุนสุทธิมีการเปลี่ยนแปลงจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อน

เกินกว่าร้อยละ 20 ขอให้กองทุนรวม/ทรัสต์ อธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่างรวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าวโดยละเอียด นอกจากนี้ เพื่อให้มีการวิเคราะห์ถึงคุณภาพของการทำกำไรจากการให้เช่าพื้นที่ กองทุนรวม/ทรัสต์ควรวิเคราะห์เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) และในกรณีที่มีความแตกต่าง ขอให้อธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่างเป็นประจำทุกไตรมาสด้วย

(4) สรุปฐานะทางการเงิน

กองทุนรวม/ทรัสต์ ต้องวิเคราะห์และอธิบายถึงการเปลี่ยนแปลงของฐานะทางการเงินของกองทุนรวม/ทรัสต์ ซึ่งควรมีการวิเคราะห์ในหัวข้อต่าง ๆ พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อนหน้าของงวดที่รายงาน โดยการอธิบายดังกล่าวไม่ควรเป็นเพียงการคำนวณตัวเลขหรืออัตราการเปลี่ยนแปลงของแต่ละรายการ แต่อย่างน้อยควรวเคราะห์สาเหตุและปัจจัยในหัวข้อต่าง ๆ ดังนี้

(4.1) สินทรัพย์

ให้อธิบายถึงส่วนประกอบที่สำคัญของสินทรัพย์ เช่น เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและสินทรัพย์อื่น พร้อมทั้งวิเคราะห์ถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนสินทรัพย์แต่ละประเภท

นอกจากนี้ กองทุนรวม/ทรัสต์ต้องวิเคราะห์อายุลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ในกรณีที่กองทุนรวม/ทรัสต์มีลูกหนี้ค้างชำระเกินระยะเวลาที่กำหนดเป็นจำนวนมาก หรือมีลูกหนี้รายใหญ่ที่มีปัญหาในการชำระหนี้ ให้อธิบายความคืบหน้าในการติดตามหนี้ การตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ และความเพียงพอของค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญดังกล่าว

(4.2) หนี้สิน

ให้อธิบายถึงส่วนประกอบที่สำคัญของหนี้สิน เช่น เงินกู้ยืมระยะสั้นและยาวจากสถาบันการเงินหรือหุ้นกู้เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ และหนี้สินอื่น เป็นต้น โดยควรแสดงถึงรายละเอียดต่าง ๆ เช่น ระยะเวลาที่ครบกำหนดมูลค่า สกุลเงิน อัตราดอกเบี้ย หลักประกัน เงื่อนไขของหนี้สินที่มีผลต่อการกู้ยืมและผลของการละเมิดข้อตกลงดังกล่าว เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวม/ทรัสต์มีตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดชำระควรอธิบายถึงแนวทางในการชำระหนี้ดังกล่าว โดยหากจะใช้แหล่งเงินจากการเสนอขายตราสารหนี้รุ่นใหม่ มีแผนสำรองอื่นใดที่จะรองรับกรณีที่ขายตราสารหนี้รุ่นใหม่ได้ไม่ครบจำนวนเพียงพอที่จะใช้ชำระคืนตราสารหนี้เดิม เพื่อไม่ให้เกิดเหตุผิดนัดชำระตราสารหนี้เดิม รวมถึงในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินเป็นอัตราลอยตัวหรืออ้างอิงกับสิ่งใดสิ่งหนึ่ง ให้อธิบายการบริหารความเสี่ยงและแนวโน้มผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของกองทุนรวม/ทรัสต์ด้วย

นอกจากนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงภาพรวมภาระหนี้สินและความสามารถในการชำระหนี้ของ กองทุนรวม/ทรัสต์ กองทุนรวม/ทรัสต์ควรวิเคราะห์และเปิดเผยอัตราหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) อัตราส่วนความสามารถในการชำระ ภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA Ratio) เป็นประจำทุกไตรมาส โดยในกรณีที่อัตราส่วน ดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงไปจากไตรมาสก่อนหน้าหรือไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ขอให้กองทุนรวม/ทรัสต์ วิเคราะห์และอธิบายถึงเหตุผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนทางการเงินข้างต้นด้วย รวมถึงกรณีที่กองทุนรวม/ ทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ หากอัตราส่วนทางการเงินในงวดล่าสุดของ กองทุนรวม/ทรัสต์อยู่ในระดับที่ใกล้ถึงอัตราส่วนทางการเงินที่ต้องดำรงดังกล่าว ให้อธิบายแนวทางลดความเสี่ยงที่จะ กระทำผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิด้วย

(4.3) สภาพคล่อง

ให้อธิบายถึงกระแสเงินสดจำแนกตามกิจกรรมต่าง ๆ เช่น กิจกรรมการดำเนินงานและกิจกรรม การจัดหาเงิน เป็นต้น โดยควรวิเคราะห์ปัจจัยหรือรายการสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสด จากกิจกรรมต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินของกองทุนรวม/ทรัสต์ในอนาคต รวมถึงควรมีการวิเคราะห์ และเปิดเผยอัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ เช่น อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน สินทรัพย์สภาพ คล่องต่อหนี้สินหมุนเวียน เป็นต้น โดยควรอธิบายถึงความเพียงพอของสภาพคล่องของกองทุนรวม/ทรัสต์และ ในกรณีที่สภาพคล่องมีแนวโน้มที่จะไม่เพียงพอ ขอให้วิเคราะห์และเปิดเผยถึงสาเหตุ พร้อมทั้งอธิบายแนวทางการ แก้ไขดังกล่าวด้วย

(4.4) สินทรัพย์สุทธิ

ให้อธิบายถึงสาเหตุการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ เช่น การเพิ่มทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายย่อย/ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย การจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย การเปลี่ยนแปลงของกำไรจากการลงทุนสุทธิ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ลงทุนจะได้ทราบถึงความสามารถในการทำกำไรของ กองทุนรวม/ทรัสต์เป็นรายไตรมาส นอกจากนี้ กองทุนรวม/ทรัสต์ควรวิเคราะห์และเปิดเผยอัตราส่วน ความสามารถในการทำกำไรต่าง ๆ เช่น อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นรายย่อย/ผู้ถือหุ้นรายย่อย (Return on Equity) และอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (Return on Asset) เป็นต้น โดยในกรณีที่อัตราส่วนดังกล่าว มีการเปลี่ยนแปลง กองทุนรวม/ทรัสต์ควรวิเคราะห์และอธิบายถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วย

(5) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

กองทุนรวม/ทรัสต์ควรวิเคราะห์และอธิบายถึงรายละเอียดปัจจัยในอนาคตที่อาจมีอิทธิพลและผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน หรือการเติบโตในอนาคตของกองทุนรวม/ทรัสต์ ซึ่งต้องครอบคลุมถึงปัจจัยที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกองทุนรวม/ทรัสต์ และนอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม/ทรัสต์ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า การแข่งขันทางธุรกิจของอุตสาหกรรมที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ ความผันผวนทางเศรษฐกิจ มาตรการส่งเสริมของภาครัฐ เป็นต้น

ทั้งนี้ หากปัจจัยใดมีแนวโน้มจะส่งผลกระทบต่อการทำงาน ฐานะทางการเงินหรือการเติบโตในอนาคตของกองทุนรวม/ทรัสต์ กองทุนรวม/ทรัสต์ควรดำเนินการเปิดเผยมาตรการในการลดผลกระทบดังกล่าวควบคู่กันด้วย เพื่อให้ผู้ลงทุนจะได้ทราบถึงมาตรการหรือแนวทางการดำเนินการต่อไปของกองทุนรวม/ทรัสต์ เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

(6) ข้อมูลอื่น ๆ (ถ้าประสงค์จะเปิดเผย)

กองทุนรวม/ทรัสต์อาจเปิดเผยข้อมูลเหตุการณ์และพัฒนาการด้านความยั่งยืน หรือข้อมูลที่กองทุนรวม/ทรัสต์ได้เปิดเผยในรายงานอื่น ๆ แล้ว เช่น ข้อมูลดังต่อไปนี้

(1) กองทุนรวม/ทรัสต์ต้องอธิบายถึงเหตุการณ์และพัฒนาการด้านความยั่งยืน หรือ Environmental, Social and Governance (ESG) ที่สำคัญที่เกิดขึ้นระหว่างไตรมาส เช่น การได้รับการประเมินผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนที่จัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET ESG Ratings) การได้รับรางวัลและการเข้าร่วมการประเมินต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ กองทุนรวม/ทรัสต์อาจดำเนินการวิเคราะห์และเปิดเผยปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นประจำทุกไตรมาสรวมด้วยก็ได้ โดยในกรณีที่ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกมีการเปลี่ยนแปลงขอให้กองทุนรวม/ทรัสต์อธิบายถึงปัจจัยและสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวร่วมด้วย

(2) กรณีที่กองทุนรวม/ทรัสต์ได้รายงานความคืบหน้าของการทำรายการที่มีนัยสำคัญ (MT) หรือการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องแล้ว กองทุนรวม/ทรัสต์อาจนำข้อมูลที่ได้เปิดเผยตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาเปิดเผยในรายงานนี้ด้วยในไตรมาสถัดไป

**แบบสอบถามข้อมูลในการจัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ
(Interim Management Discussion and Analysis: “MD&A”)**

เพื่อให้กองทุนรวม/ทรัสต์มีแนวทางในการพิจารณาจัดทำและเปิดเผย MD&A ตามแบบการเปิดเผยข้อมูล MD&A ข้างต้น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) จึงได้จัดทำแบบสอบถามข้อมูล เพื่อเป็นเครื่องมือที่จะสามารถช่วยกองทุนรวม/ทรัสต์ ในการจัดทำและทวนสอบหัวข้อที่ต้องเปิดเผยตามแบบการเปิดเผยข้อมูล MD&A นี้

ข้อมูลที่ต้องเปิดเผย	Checked (✓)
<p>1. ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน เช่น ภาพรวม กลยุทธ์ ลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม/ทรัสต์ โดยสังเขป รวมถึงความคืบหน้าการดำเนินการภายใต้กลยุทธ์หรือแผนธุรกิจในช่วงระหว่างไตรมาส และในอนาคตอันใกล้ ภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ และภาพรวมการแข่งขันของอุตสาหกรรมที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม/ทรัสต์ เป็นต้น</p>	
<p>2. สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ อธิบายให้ครอบคลุมถึงเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นกับทั้งกองทุนรวม/ทรัสต์ ที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน เช่น การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคลากรที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม การแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน การปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินครั้งใหญ่ (major maintenance/renovation) มติคณะกรรมการบริษัท (board of directors) ของบริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม/ทรัสต์ การมีหนังสือชี้แจงประเด็นต่าง ๆ ต่อหน่วยงานกำกับดูแล</p>	
<p>3. สรุปผลการดำเนินงาน วิเคราะห์ผลการดำเนินงานให้ครอบคลุมถึงหัวข้อต่าง ๆ เช่น รายได้ค่าเช่าและบริการ ต้นทุนค่าเช่าและบริการและค่าใช้จ่าย และกำไร เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงคุณภาพของการทำกำไรจากการให้เช่าพื้นที่ ขอให้วิเคราะห์เปรียบเทียบและอธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) นอกจากนี้ การวิเคราะห์ผลการดำเนินการทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นต้องเป็นการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของงวดที่รายงานกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อนหน้าของงวดที่รายงาน</p>	
<p>4. สรุปฐานะทางการเงิน วิเคราะห์ฐานะทางการเงินให้ครอบคลุมถึงหัวข้อต่าง ๆ เช่น สินทรัพย์ หนี้สิน สภาพคล่อง และสินทรัพย์สุทธิ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงคุณภาพของสินทรัพย์ คุณภาพของลูกหนี้ ภาพรวมภาระหนี้สินและความสามารถในการชำระหนี้ ขอให้วิเคราะห์ เปรียบเทียบและอธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยที่ทำให้เกิด</p>	

ข้อมูลที่ต้องเปิดเผย	Checked (✓)
<p>(ก) การตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ</p> <p>(ข) การเปลี่ยนแปลงของอัตราหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA Ratio) ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวม/ทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสถิติของหุ้นกู้ หากอัตราส่วนทางการเงินในงวดล่าสุดอยู่ในระดับใกล้เคียงอัตราส่วนทางการเงินที่ต้องดำรง ให้อธิบายแนวทางลดความเสี่ยงที่จะกระทำผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินในข้อกำหนดสถิติด้วย นอกจากนี้ การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินทั้งหมดข้างต้นต้องเป็นการเปรียบเทียบฐานะทางการเงินของงวดที่รายงานกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อนหน้าของงวดที่รายงาน</p>	
<p>5. ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต อธิบายถึงปัจจัยในอนาคตที่อาจมีอิทธิพลและผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน หรือการเติบโตในอนาคตของกองทุนรวม/ทรัสต์ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า การแข่งขันทางธุรกิจของอุตสาหกรรมที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ ความผันผวนทางเศรษฐกิจ มาตรการส่งเสริมของภาครัฐ เป็นต้น</p>	
<p>6. ข้อมูลอื่น ๆ (ถ้าประสงค์จะเปิดเผย) กองทุนรวม/ทรัสต์อาจเปิดเผยข้อมูลพัฒนาการด้านความยั่งยืน หรือข้อมูลที่กองทุนรวม/ทรัสต์ได้เปิดเผยในรายงานอื่น ๆ เช่น ข้อมูลดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การอธิบายถึง เหตุการณ์และพัฒนาการด้านความยั่งยืน หรือ Environmental, Social and Governance (ESG) ที่สำคัญที่เกิดขึ้นระหว่างไตรมาส เช่น การได้รับการประเมินผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนที่จัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET ESG Ratings) การได้รับรางวัลและการเข้าร่วมการประเมินต่าง ๆ</p> <p>(2) กรณีที่กองทุนรวม/ทรัสต์ได้รายงานความคืบหน้าของการทำรายการที่มีนัยสำคัญ (MT) หรือการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องแล้ว กองทุนรวม/ทรัสต์อาจนำข้อมูลที่เปิดเผยตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาเปิดเผยในรายงานนี้ด้วยในไตรมาสถัดไป</p>	