



2025 ANNUAL REPORT

SIRIPRT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ



สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ขอส่งรายงานประจำปี 2568 ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิประโยชน์ มายังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

จากรายงานการวิจัยภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand ระบุว่า เศรษฐกิจของประเทศไทยขยายตัวในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในด้านอุปทาน กิจกรรมทางเศรษฐกิจดีขึ้นเนื่องจากผลผลิตภาคอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น โดยได้รับการสนับสนุนจากคำสั่งซื้อภายในประเทศและต่างประเทศที่แข็งแกร่งขึ้น รวมถึงการกลับมาผลิตของโรงงานที่ปิดตัวลงชั่วคราวเพื่อปรับปรุงกระบวนการผลิต การฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรมยังช่วยหนุนภาคบริการที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคการค้าและโลจิสติกส์ ในด้านอุปสงค์ การใช้จ่ายภายในประเทศแข็งแกร่งขึ้น การบริโภคภาคเอกชนเพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งได้รับประโยชน์จากมาตรการสนับสนุนของรัฐบาล ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การใช้จ่ายของรัฐบาลกลางก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน ซึ่งเป็นการกระตุ้นโมเมนตัมทางเศรษฐกิจโดยรวมเพิ่มเติม ในขณะเดียวกัน อุปสงค์จากต่างประเทศดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยการส่งออกสินค้าเติบโตในหลายประเภท โดยเฉพาะสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และสินค้าเกษตร ในเดือนธันวาคม ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) ยังคงทรงตัวโดยทั่วไป สำหรับปี 2568 โดยรวม ดัชนีปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อย ส่วนใหญ่ได้รับการสนับสนุนจากภาคอุตสาหกรรมการผลิตหลังจากการส่งออกแรงตัวขึ้นในช่วงครึ่งแรกของปี ก่อนการบังคับใช้มาตรการภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) ที่คาดการณ์ไว้ในอีกสามเดือนข้างหน้าเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้าเป็น 54.4 โดยได้รับแรงหนุนจากความเชื่อมั่นที่แข็งแกร่งขึ้นในภาคที่ไม่ใช่การผลิต โดยเฉพาะการค้าปลีก ท่ามกลางความคาดหวังเกี่ยวกับโครงการ "คนละครึ่ง พลัส เฟส 2" ในต้นปี 2569 อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่นลดลงบ้างหลังจากการยุบสภา

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงมีการแข่งขันสูง แม้กระนั้น ตัวเลขล่าสุดชี้ให้เห็นว่าตลาดเริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น โดยความต้องการอยู่ในระดับเดียวกับอุปทานตลอดปีที่ผ่านมา เมื่อเทียบรายปี ทั้งเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (non-CBD) ต่างขยายตัว โดยตลาดรองทั้งหมด ยกเว้น นานา-อโศก-พร้อมพงษ์ บันทึกการดูดซับสุทธิที่เป็นบวก

ความต้องการของตลาดยังคงให้ความสำคัญกับอาคารคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารที่มีคุณสมบัติทันสมัยและได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อม ในทางตรงกันข้าม อาคารเก่าและอาคารที่ไม่ได้รับการรับรองเผชิญกับอัตราการว่างที่ยาวนานกว่า และต้องพึ่งพาความยืดหยุ่นด้านราคาและสิ่งจูงใจมากขึ้นเพื่อให้ได้ข้อตกลง ดังนั้น ความแตกต่างในประสิทธิภาพระหว่างประเภทสินทรัพย์จึงยังคงเป็นคุณลักษณะที่สำคัญของตลาด

เมื่อมองไปข้างหน้า การลดลงของอุปทานในอนาคตเมื่อเทียบกับปีก่อนๆ อาจค่อยๆ บรรเทาแรงกดดันต่อปัจจัยพื้นฐานได้ อย่างไรก็ตาม ในระยะสั้น ผู้เช่าพื้นที่ยังคงมีตัวเลือกที่หลากหลาย และมีแนวโน้มที่จะใช้ประโยชน์จากสถานะนี้ต่อไปเพื่อเจรจาต่อรองข้อเสนอดีๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2026 ซึ่งคาดว่าจะมีพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 436,000 ตารางเมตร.



ในปี 2568 สำหรับ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปัญญา (“SIRIPRT”) ถือเป็นปีแห่งการเริ่มเติบโต โดยเป็นปีแรกที่ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”, “TRM”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารอาคารสิริปัญญา (ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SIRIPRT) เต็มปี โดย TRM ได้ริเริ่มโครงการต่างๆ มากมาย เพื่อเป็นการจัดการรายได้สุทธิมากยิ่งขึ้น และลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้ลดลง โดยโครงการเพื่อให้การจัดการรายได้สุทธิมากขึ้นนั้น อาทิเช่น การแบ่งพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ในอาคารเพื่อให้ตรงตามความต้องการของลูกค้ามากยิ่งขึ้น ทำให้สามารถเพิ่มอัตราการเช่าเฉลี่ย จากอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 66.57 ในปี 2567 เป็น อัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 73.20 ในปี 2568, การเพิ่มอัตราการเช่าที่จอดรถในอาคาร ซึ่งเดิมที่จอดรถอาคารสิริปัญญาว่างกว่า 100 คัน จึงมีการปล่อยเช่าที่จอดรถให้กับบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญด้านการบริหารที่จอดรถ มาเช่าที่จอดรถไปบริหาร ซึ่งสามารถเพิ่มการเช่าที่จอดรถได้เพิ่มขึ้นมากกว่า 70 คันและสร้างกำไรจากการเช่าที่จอดรถเพิ่มขึ้น, โครงการเพิ่มร้านค้ารายวัน ซึ่งเดิมร้านค้ารายวันในอาคารมีเพียง 6 ร้านค้า ปัจจุบัน ได้จัดระเบียบและเพิ่มความสะดวกสบายให้ลูกค้าในอาคาร ทำให้มีการเพิ่มร้านค้ารายวันในอาคารอีก 3 ร้านค้า จาก 6 ร้านค้า เป็น 9 ร้านค้า อีกทั้ง ยังเพิ่มการปล่อยพื้นที่เช่าให้ Vending Machine และ Booth ชั่วโมงต่างๆ อีกด้วย นอกจากนี้ ยังสามารถลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ในด้าน Outsource อาทิเช่น แม่บ้าน พนักงานรักษาความปลอดภัย ผู้ตรวจสอบบัญชี และสิ่งของเครื่องใช้ต่างๆ รวมถึง การริเริ่มทยอยเปลี่ยนหลอดไฟจาก หลอดไฟ T8 เป็น หลอดไฟ LED ทำให้ช่วยลดค่าไฟฟ้า และประหยัดพลังงานให้อาคาร อีกด้วย

เนื่องจากปี 2567 กองทรัสต์แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ (“SIRIP”) เป็น กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปัญญา (“SIRIPRT”) ทำให้ปี 2567 SIRIPRT รับรู้รายได้ไม่เต็มปี โดยมีรายได้ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 16.73 ล้านบาท อาคารสิริปัญญา (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 66.57 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 564.01 บาท/ตารางเมตร/เดือน ส่วนในปี 2568 SIRIPRT สามารถรับรู้รายได้เต็มปี โดยมีรายได้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 105.80 ล้านบาท อาคารสิริปัญญา (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 73.20 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 548.11 บาท/ตารางเมตร/เดือน

ในทำนองเดียวกัน ปี 2567 SIRIPRT รับรู้ค่าใช้จ่ายไม่เต็มปี ค่าใช้จ่าย ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 11.59 ล้านบาท ในจำนวนนี้ เป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน จำนวน 3.65 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวตอนแปลงสภาพ ส่วนปี 2568 SIRIPRT รับรู้ค่าใช้จ่ายเต็มปี ค่าใช้จ่าย ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 47.12 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 44.52 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 24.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.08 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยต้นทุนค่าเช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 8.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.02 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็น ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ค่ากระดาษชำระและค่าน้ำยาฆ่าเชื้อกำจัดกลิ่น ค่าใช้จ่ายในการกันห้องเพื่อขาย ค่านายหน้า และค่าภาษีซื้อไม่ขอคืน เป็นต้น

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน ปี 2567 ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 5.14 ล้านบาท และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 29.53 ล้านบาท ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 34.67 ล้านบาท ส่วนปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 58.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.48 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 23.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.75 ของรายได้จากการลงทุนรวม ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 81.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.23 ของรายได้จากการลงทุนรวม

สุดท้ายนี้บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทรัสต์ฯ ของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยคำนึงถึง ผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดไป

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจาก

- รายงานการวิจัยภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

สารบัญ

หัวเรื่อง		หน้า
คำจำกัดความ		i
ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2	การดำเนินงานของกองทรัสต์	
	1. ข้อมูลทั่วไป	ส่วนที่ 2 หน้า 1
	2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์	ส่วนที่ 2 หน้า 1
	3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 2 หน้า 15
	4. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้า 26
	5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2 หน้า 37
	6. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2 หน้า 37
ส่วนที่ 3	การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
	7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 1
	8. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3 หน้า 5
	9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 30
	10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 3 หน้า 92
	11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 3 หน้า 100
	12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3 หน้า 103
ส่วนที่ 4	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
	13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
	14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 6
	15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานกองทรัสต์	
ส่วนที่ 5	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้อำนวยการฝ่าย ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	A1-1
เอกสารแนบ 2	สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)	A2-1
เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	A3-1
เอกสารแนบ 4	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท	A4-1
เอกสารแนบ 5	รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	A5-1

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศิริกัญญา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Siripinyo Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SIRIPRT
วันจัดตั้งกองทรัสต์	7 ตุลาคม 2567
วันที่แปลงสภาพจาก SIRIP เป็น SIRIPRT	1 พฤศจิกายน 2567

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี (07/10/2567-31/12/2567)	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี (01/01/2568 – 31/12/2569)	บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด

Market Cap	1,411 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2568	8.30 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,984,499,462 บาท	จำนวนหน่วยทรัสต์	170,000,000 หน่วย
ทุนจดทะเบียน	1,913,962,000 บาท	NAV ต่อหน่วย	11.6735 บาทต่อหน่วย
P / NAV	0.71101 เท่า	Par ต่อหน่วย	11.2586 บาทต่อหน่วย
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	7 ตุลาคม 2567		

โครงสร้างก่อนและหลังระดมทุน

สัดส่วนการลงทุน	ประเภททรัพย์สินหลัก	โครงสร้างรายได้
		

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ SIRIPRT

ณ 31 ธันวาคม 2568		มูลค่าการระดมทุน	
สินทรัพย์รวม	2,036.59 ล้านบาท	ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	170,000,000 หน่วย
หนี้สินรวม	52.09 ล้านบาท	กู้ยืม	- ไม่มี -
ส่วนทุน	1,984.50 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	- ไม่มี -
กำไรสะสม	70.52 ล้านบาท	Credit Rating	- ไม่มี -

ราคาประเมินทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
อาคารสิริบุญ	1,936.00	บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด

หมายเหตุ : ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด ตามรายงานประเมินทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สามารถ download รายงานประเมินดังกล่าวข้างต้นฉบับเต็มได้ที่ : https://siriprt.com/investor_relations_th/publication_th/

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1. สำนักงานประกันสังคม	46,820,800	27.542
2. บริษัท บีบี แคปปิตอล จำกัด	42,700,000	25.118
3. บริษัท กรุงไทย – แอ็กซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,977,400	5.869
4. นายประภาส ชุตินวาร์พันธ์	9,222,700	5.425
5. นางสุมิตรา ชุตินวาร์พันธ์	8,399,700	4.941
6. นายชนะชัย ชุตินวาร์พันธ์	8,203,000	4.825
7. น.ส. เยาวลักษณ์ ชุตินวาร์พันธ์	8,150,000	4.794
8. นางเยาวนุช เดชวิทักษ์	8,150,000	4.794
9. บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2,885,600	1.697
10. น.ส. ดวงแข ชินธรรมมิตร	1,110,000	0.653
11. ผู้ถือหุ้นทรัสต์สัญชาติไทย รายอื่นๆ ที่เหลือทั้งหมด	24,378,600	14.340
รวมผู้ถือหุ้นทรัสต์สัญชาติไทยทั้งหมด	169,997,800	99.999
12. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างด้าว รายอื่นๆ ทั้งหมด	2,200	0.001
รวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด	170,000,000	100.000

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี
- ประโยชน์ตอบแทนจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี

ประโยชน์ตอบแทน	SIRIP 2562	SIRIP 2563	SIRIP 2564	SIRIP 2565	SIRIP 2566	SIRIP+ SIRIPRT 2567	SIRIPRT 2568	SIRIP&SIRIPRT*
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.5452	0.2900	0.2061	0.2000	0.2250	0.3100	0.3200	4.9442
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : * เงินปันผล SIRIP ตั้งแต่ปี 2557 ถึง 15 ตุลาคม 2567 และ เงินปันผล SIRIPRT ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2568

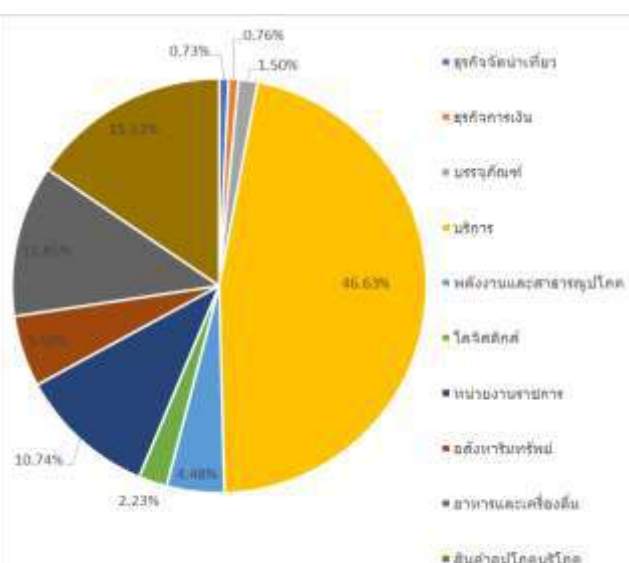
กองทุน SIRIP และ กองทรัสต์ SIRIPRT ไม่มีการประกันรายได้

เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการจ่ายเงินปันผลผู้ถือหุ้นลงทุน สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 มีนโยบายกันเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของ

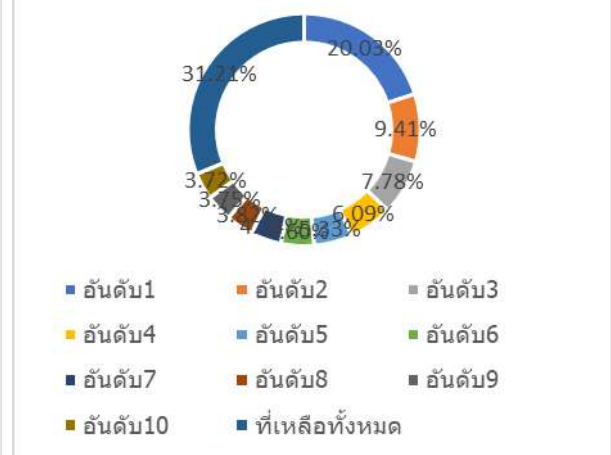
กองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2568 จำนวน 28.20 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ฯ ใช้เงินปรับปรุงไปทั้งสิ้น 2.42 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 25.78 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ มีความประสงค์จะใช้ปรับปรุงในปี 2569 ต่อไป

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2569 กองทรัสต์ SIRIPRT มีนโยบายกักเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2569 จำนวน 51.38 ล้านบาท แบ่งเป็น กักเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2568 ที่ยังไม่ได้ใช้จ่ายจำนวน 25.78 ล้านบาท และ นโยบายกักเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2569 จำนวนอีก 25.60 ล้านบาท รวมเป็น 51.38 ล้านบาท

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

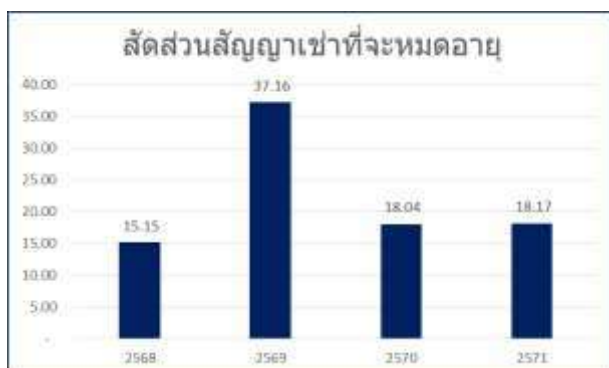


สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

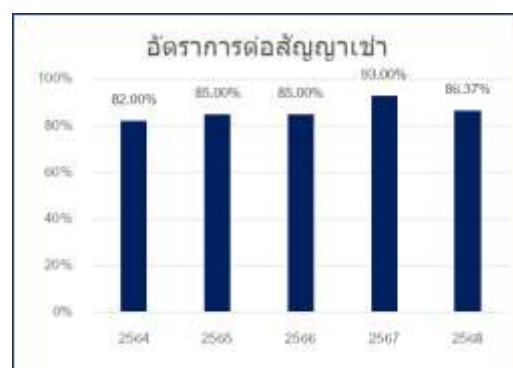


ผลการดำเนินงาน

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุ



อัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่า



หมายเหตุ: ปี 2564 – 2566 ข้อมูลจาก SIRIP, ปี 2567 ข้อมูลจาก SIRIP+SIRIPRT, ปี 2568 – 2571 ข้อมูลจาก SIRIPRT

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท)

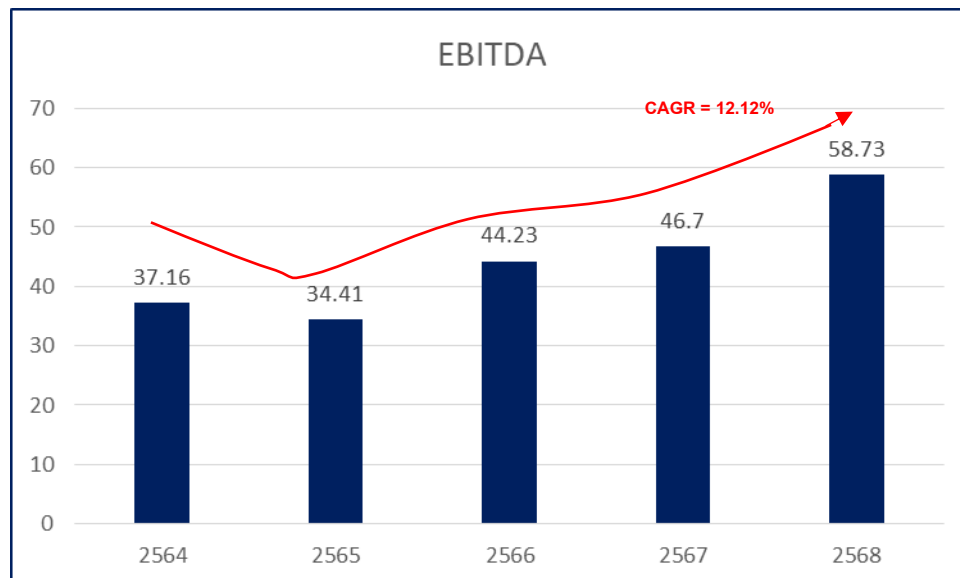


รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)



หมายเหตุ: ปี 2564 – 2566 ข้อมูลจาก SIRIP, ปี 2567 ข้อมูลจาก SIRIP+SIRIPRT, ปี 2568 ข้อมูลจาก SIRIPRT

กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)



หมายเหตุ: ปี 2564 – 2566 ข้อมูลจาก SIRIP, ปี 2567 ข้อมูลจาก SIRIP+SIRIPRT, ปี 2568 ข้อมูลจาก SIRIPRT

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท

กองทุนรวม SIRIP และ/หรือ กองทรัสต์ SIRIPRT	SIRIP สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			SIRIP&SIRIPRT (01/01/67- 31/12/67)	SIRIPRT (01/01/68- 31/12/68)
	2564	2565	2566	2567	2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ	72.45	76.01	86.46	101.66	104.99
รายได้ดอกเบี้ย	0.24	0.28	0.75	0.86	0.15
รายได้อื่น**	0.52	0.30	1.30	0.38	0.71
ค่าใช้จ่ายรวม	36.05	42.18	44.28	56.20	47.12
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	37.16	34.41	44.23	46.70	58.73

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	40.89	71.84	50.05	109.11	81.75
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.2405	0.4226	0.2944	0.6418	0.4809
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.2061	0.2000	0.2250	0.3100	0.3200
การลดทุน	-	-	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.02	0.02	0.01	0.02	0.03
ต้นทุนดอกเบี้ย (%)	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	16.81	7.71	48.56	84.27	7.99
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(40.14)	(34.00)	(38.25)	(44.19)	(47.84)
กระแสเงินสดสุทธิ	(23.33)	(26.29)	10.31	40.08	(39.85)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV) (บาท)	1,851.10	1,888.94	1,900.74	1,948.65	1,984.50
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV per Unit) (บาท)	10.8888	11.1114	11.1808	11.4626	11.6735
ราคาปิดของกองทุนต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (P/NAV) (เท่า)	0.76	0.80	0.60	0.72	0.71
อัตราเงินปันผล (%)	2.84	2.26	3.36	3.73	3.86
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ณ วันสิ้นงวด (Market Cap)	1,411.00	1,504.50	1,139.00	1,411.00	1,411.00
ราคาปิดของกองทุน ณ วันสิ้นงวด (บาท)	8.30	8.85	6.70	8.30	8.30

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะการเงิน
ของกองทุนรวม SIRIP, SIRIPRT และ SIRIP & SIRIPRT**

เนื่องจากปี 2567 กองทรัสต์แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (“SIRIP”) เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“SIRIPRT”) ทำให้ปี 2567 SIRIPRT รับรู้รายได้ไม่เต็มปี โดยมีรายได้ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 16.73 ล้านบาท อาคารสิริภิญโญ (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 66.57 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 564.01 บาท/ตารางเมตร/เดือน ส่วนในปี 2568 SIRIPRT สามารถรับรู้รายได้เต็มปี โดยมีรายได้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 105.80 ล้านบาท อาคารสิริภิญโญ (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 73.20 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 548.11 บาท/ตารางเมตร/เดือน

ในทำนองเดียวกัน ปี 2567 SIRIPRT รับรู้ค่าใช้จ่ายไม่เต็มปี ค่าใช้จ่าย ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 11.59 ล้านบาท ในจำนวนนี้ เป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน จำนวน 3.65 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวตอนแปลงสภาพ ส่วนปี 2568 SIRIPRT รับรู้ค่าใช้จ่ายเต็มปี ค่าใช้จ่าย ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 47.12 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 44.52 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 24.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.08 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยต้นทุนค่าเช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 8.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.02 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่ากระดาษชำระและค่าน้ำยาฆ่าเชื้อกำจัดกลิ่น ค่าใช้จ่ายในการกันห้องเพื่อขาย ค่านายหน้า และค่าภาษีซื้อไม่ขอคืน เป็นต้น

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน ปี 2567 ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 5.14 ล้านบาท และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 29.53 ล้านบาท ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 34.67 ล้านบาท ส่วนปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 58.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.48 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 23.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.75 ของรายได้จากการลงทุนรวม ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 81.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.23 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SIRIPRT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง
ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	<u>คำตอบพื้นฐาน</u> - ไม่เกินร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม - ไม่เกินร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม
	<u>คำตอบแทนพิเศษ</u> คำตอบแทนพิเศษในอัตรารายปี ไม่เกินร้อยละ 30 ของส่วนต่าง ของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจาก การดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี ทั้งนี้ “กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม” คำนวณจาก $ก - ((ก + ข) \times ค)$ โดยที่ ก = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลดค่าเช่าและ ค่าบริการ) ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงรายได้ค่า เช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และรายได้จาก อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าน้ำประปา รายได้ค่าโทรศัพท์ และรายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น) และ ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง (1) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุน (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่าย ในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง)(2)

	<p>ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (Maintenance Expense) และ (3) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของอาคาร และ (4) ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p><u>ค่านายหน้า (Commission) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่านายหน้า (Commission) ให้กับบุคคลภายนอก</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป = 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุน้อยกว่า 3 ปี = ตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกโดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี - สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม = 1/2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม 	
ค่าคอมมิชชั่น หรือ ค่านายหน้า (Commission) ให้แก่นายหน้าซึ่งเป็นบุคคลภายนอก สำหรับการจัดหาผู้เช่า	ตามที่จ่ายจริง	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนรายปี	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2.2.11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์
 - ความเสี่ยงโดยทั่วไป
 - ความเสี่ยงทางการเงิน
 - ความเสี่ยงจากการประกันภัย
 - ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
 - ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
 - ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
 - ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- 1.10. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
 - 1.11. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
 - 1.12. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์
 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
 - 2.1. ความเสี่ยงจากผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - 2.2. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะรับโอน
 - 2.3. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
 - 2.4. ความเสี่ยงที่เกิดจากผลกระทบต่อรายได้ของโครงการที่ลดลงเมื่อต้องมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่
 - 2.5. ความเสี่ยงเรื่องเงินเก็บสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่อาจไม่เพียงพอ
 - 2.6. ความเสี่ยงจากการฉ้อโกงที่ดิน
 - 2.7. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายใหญ่ย้ายออกจากพื้นที่ที่เช่าก่อนหรือเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า
 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
 - 3.1. มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SIRIPRT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ได้ที่ ส่วนที่ 2 ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 90 หมู่ที่ 1 ซอยสยามไฮโล ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลสำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130
โทรศัพท์	02-183-4567
URL	-
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	https://www.scbam.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป	
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Siripinyo Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SIRIPRT
ประเภท	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ลักษณะกองทรัสต์	ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	1,913,962,000 บาท
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

2. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือทรัสต์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.1.1. เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์

- 1) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และตามที่จะระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ.

ทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่

2.1.2. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่เพิ่มเติม และ/หรือโดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวจะโอนเข้าบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้ และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่ หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารดังกล่าว (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าว ไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทางหนึ่งเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจปรับโครงสร้างการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมอีกครั้ง โดยการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

- 3) การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 นโยบายของกองทรัสต์

2.2.1. นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือสิทธิการเช่า (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วง) ในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบ หรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมุ่งเน้นที่อาคารสำนักงาน และอาคารรวมถึงโรงงาน คลังสินค้า ห้องเย็น ศูนย์การค้า คอมมูนิตีมอลล์ และทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ใด ๆ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สิน

อื่น และ/หรือทรัสต์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2.2. นโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีข้อจำกัดมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็น อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้
- 2) กองทรัสต์สามารถให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
- 3) กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- 5) การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายอื่นใด ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์

ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และ/หรือทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง

2.2.3. นโยบายการกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันได้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - 1.1 เป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
 - (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
 - (3) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัสต์จะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
 - (4) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (5) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - (6) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (7) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
 - (8) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
 - (9) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
 - (10) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)
 - (11) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
 - (12) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
 - (13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดใน

(5) (6) หรือ (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

- 2) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมาย หรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

- 2.1 การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศและ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยนและ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น

- 2.2 การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะเป็นระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ตามวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำไม่ได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 3) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้

- 3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)

- 3.2 ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
- 3.3 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้
 - (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิของทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
 - (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
 - (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- 3.4 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
- 4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
 - 4.1 ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - 4.2 ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ หมายความว่ารวมถึง การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมาย หรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 5) การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - 5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนการดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 5.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- 6) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ภายใต้บังคับของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้
- 7) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์
 - 7.1 ดำเนินการเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
 - 7.2 กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 7.1 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น

(Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์

7.3 กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่ เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป

- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่าน การลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หาก บริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดย ทางอ้อมดังกล่าว จะมีการกักเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกักเงินของกองทรัสต์ และการก่อ ภาวะผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์จะต้องมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกักเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะ กำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้

2.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในปี 2567 กองทุนรวม SIRIP มีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP ไปเป็นกองทรัสต์ SIRIPRT เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ตามกฎ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวมใน อนาคต อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ขณะที่กองทรัสต์สามารถขยายการ ลงทุนผ่านการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยกองทรัสต์จะระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงกักเงิน จากสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

ปี 2568 กองทรัสต์ SIRIPRT มีการดำเนินงานเต็มปี ทรัพย์สินหลักคืออาคารสิริบุญ ปี 2568 มีอัตราการ เช้า (Occupancy Rate) เฉลี่ยทั้งปี 2568 สูงขึ้นจากปี 2567 โดยปี 2567 อาคารสิริบุญ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตรา ร้อยละ 66.57 และปี 2568 อาคารสิริบุญ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 73.20

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาผลประโยชน์ของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน ของกองทุนรวม SIRIP ภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่หลักดังนี้

- ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้ง กองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ หน่วยทรัสต์
- จัดให้มีระบบงานและการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงาน
- จัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน
- จัดให้มีการประกันภัยให้ครบถ้วนเพียงพอตามประกาศที่เกี่ยวข้อง
- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์
- จัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารจัดการ และการตรวจสอบภายใน
- ทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่เพิ่มเติมในงานจัดหาผู้เช่าพื้นที่อาคาร งานต่อสัญญาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ งานเก็บค่าเช่า งานดำเนินการวางบิลรับและจ่ายต่าง ๆ รวมถึงงานดำเนินการด้านการบำรุงรักษา โดยงานดำเนินการด้านการบำรุงรักษา นี้ จะเป็นการดำเนินการร่วมกับผู้รับจ้างซึ่งอยู่ระหว่างการคัดเลือก ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทุนรวม และกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT โดยสรุปสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

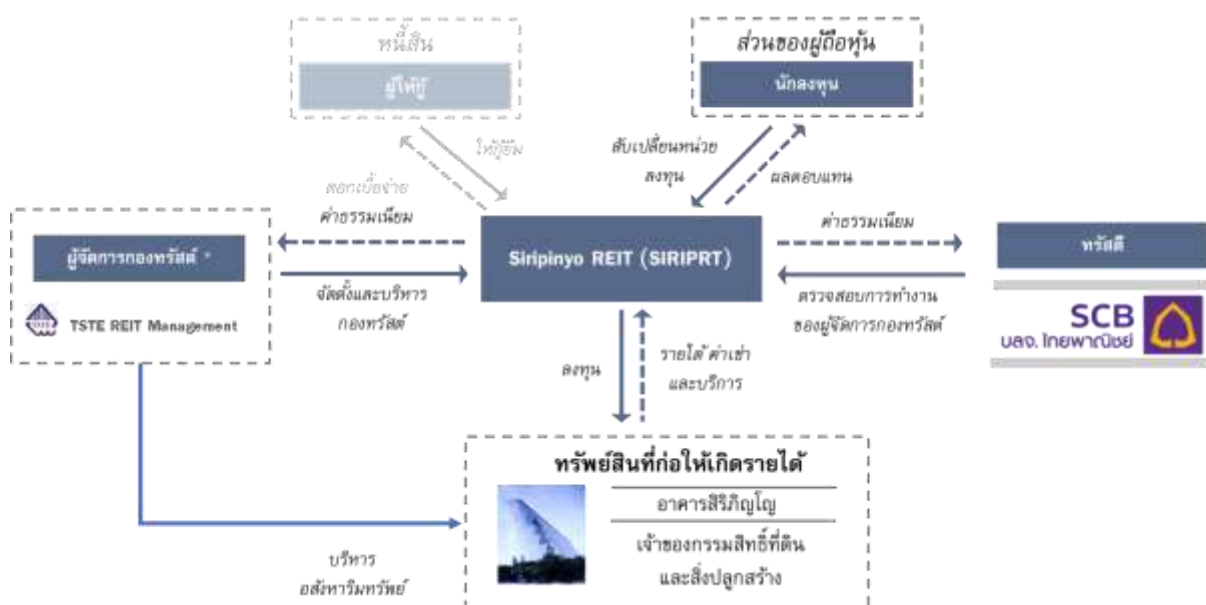
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
ผู้จัดการกองทุนรวม/ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้ดูแลผลประโยชน์/ ทรัสต์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ: *** ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจว่าจ้างบุคลากรอื่นที่มีความสามารถเข้ามาดูแลรับผิดชอบ

โดยกองทรัสต์ SIRIPRT ก่อตั้งกองทรัสต์เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567 และรับแปลงสภาพจากกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT เรียบร้อยเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 และดำเนินการจนถึงปัจจุบัน

ทั้งนี้ กองทุนรวม SIRIP ได้จัดเลิกกองทุนรวมเมื่อ 4 พฤศจิกายน 2567

2.4 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์



หมายเหตุ: * ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจว่าจ้างบุคลากรอื่นที่มีความสามารถเข้ามาดูแลรับผิดชอบ

กองทรัสต์มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีหน้าที่ตรวจสอบ ติดตาม และกำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.5 ทรัสต์ หัวข้อย่อย 9.5.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์) และมีบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าและผู้เช่าช่วง และผู้รับจ้างงานในด้านการบำรุงรักษา ตลอดจนดำเนินการต่าง ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ หัวข้อย่อย 9.4.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์)

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถติดต่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ที่ Secretary@siriprt.com และ/หรือ ทรัสต์ เพื่อขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็ม

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มี โดย บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“TRM”) มีบริษัท ที เอส จี แอสเซท จำกัด (“TSA”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 และ TSA มีบริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) (“TSTE”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ทั้งนี้ TRM มีคุณสมบัติชดเชยชดเชยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปัญญา (ปรากฏในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.4.2. ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ และ หัวข้อ 12 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์)

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท/หน่วย)
ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญ	2,036,591,249	1,984,499,462	11.6735

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	มูลค่า (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	51,684,406	2.60
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,955,115,100	98.52
เงินฝากธนาคาร	24,444,293	1.23
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ	3,415,297	0.17
จากดอกเบี้ย	1,021	0.00
ลูกหนี้อื่น	-	0.00
สินทรัพย์อื่น	1,931,132	0.10
รวมทรัพย์สิน	2,036,591,249	102.62
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,984,499,462	100.00

3.2. รายละเอียดทรัพย์สินหลัก

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SIRIPT เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนจากกองทุนรวม SIRIP

ทรัพย์สินเดิมที่จะโอนจากกองทุนรวม SIRIP มายังกองทรัสต์ SIRIPT เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการอาคารสิริบุญ ถนนศรีอยุธยา กรุงเทพมหานคร รายละเอียดโดยสรุปเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะโอนจากกองทุนรวม SIRIP มายังกองทรัสต์ SIRIPT มีดังนี้

- 1) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในอาคารสิริบุญ
- 2) กรรมสิทธิ์ในงานระบบต่าง ๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการอาคารสิริบุญ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว

- 3) กรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ เช่น เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้งถาวร และเกี่ยวเนื่องกับอาคารสิริบุญ

โดยรายละเอียดที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

โครงการอาคารสิริบุญ

1) ข้อมูลทั่วไป

โครงการอาคารสิริบุญ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2535 และมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ในระหว่างปี 2554 – 2556 พื้นที่โครงการ ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลาง ลักษณะการออกแบบอาคารสวยงามเฉพาะตัวจากการที่อาคารมีหลังคาลาดเอียงที่ดูทันสมัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิเช่น บริการรักษาความปลอดภัยและซ่อมบำรุงที่บริการตลอด 24 ชั่วโมง คาเฟ่ภายในอาคาร Café Amazon และ Moka Coffee และร้านค้าสะดวกซื้อ ลิฟต์โดยสารทั้งหมด 7 ตัว ลิฟต์บริการ 1 ตัว และที่จอดรถภายในอาคาร (จอดรถได้ประมาณ 456 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)

2) ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารสิริบุญ ตั้งอยู่เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

ภาพอาคารสิริบุญและแผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



ทำเลที่ตั้งของโครงการ มีการเดินทางที่สะดวกเชื่อมต่อกับถนนสำคัญหลายสาย อาทิ ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ ถนนจตุรทิศ ถนนพระรามที่ 6 ถนนกำแพงเพชร 5 ถนนราชดำเนินนอก เป็นต้น และใกล้ทางขึ้นลงทางพิเศษศรีรัช ด้านอนุพงษ์ ด้านยมราช ด้านพหลโยธิน และด้านพหลโยธิน 1 (อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ) ซึ่งอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิเป็นศูนย์รวมระบบขนส่งมวลชนทางบกที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร บริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย

สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) พญาไท	ประมาณ	280 เมตร
Airport Rail Link ราชปรารภ	ประมาณ	950 เมตร
โรงพยาบาลพญาไท 1	ประมาณ	500 เมตร
สถานีตำรวจนครบาลพญาไท	ประมาณ	600 เมตร
King Power Duty Free ถนนรางน้ำ	ประมาณ	650 เมตร

จุดเด่นของโครงการอาคารสิริบุญ

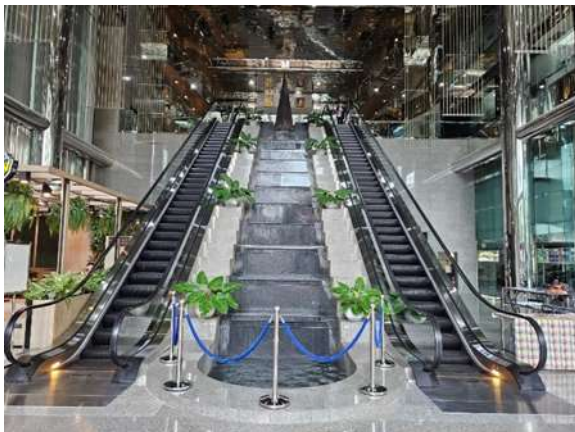
- ทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS และ Airport Rail Link และอยู่ในบริเวณรอบ CBD
- พื้นที่ให้เช่าขนาดใหญ่และสามารถแบ่งพื้นที่เช่าได้ตั้งแต่ 100 ตารางเมตร
- มีพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถขนาดใหญ่
- ค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

3) ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค

โครงการอาคารสิริบุญ มีลักษณะเป็นอาคารสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น บนพื้นที่ขนาด 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตารางวา หรือ 1,113.4 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยรวม (Gross Floor Area) ประมาณ 41,767.26 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ณ 31 ธันวาคม 2568 ประมาณ 18,284.78 ตารางเมตร

ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน (ลิฟต์โดยสารจำนวน 7 ชุด ลิฟต์ขนส่งจำนวน 1 ชุด และบันไดเลื่อนขึ้นลงจากชั้น 1 ถึง ชั้น 3) ระบบผลิตกระแสไฟฟ้า ฉุกเฉิน ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสปริงเกอร์ในอาคาร และระบบควบคุมรถยนต์เข้าออก เป็นต้น

ภาพแสดงภายในอาคารสิริบุญและระบบสาธารณูปโภค



4) การบริหารจัดการ

กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร งานระบบ และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการดังกล่าว ปัจจุบัน บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (TRM) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดูแลและจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้อยู่ในสภาพดีและสมบูรณ์พร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของโครงการ การนำผู้สนใจเข้าชมสถานที่ และการเจรจากับผู้สนใจเช่าพื้นที่

5) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่ายุติธรรมของโครงการอาคารสิริบุญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งประเมินโดย บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซ จำกัด มีมูลค่าเท่ากับ 1,936,000,000 บาท

6) ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้

ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้ของกองทุนรวม SIRIP ในช่วงระหว่างปี 2564 – 2565 อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ของโครงการ ร้อยละ 47 ปี 2566 อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ของโครงการ ร้อยละ 60 และ ปี 2567 ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้ของกองทุนรวม SIRIP ตั้งแต่ 01/01/2567 – 31/10/2567 และต่อเนื่อง ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้ของกองทรัสต์ SIRIPRT ตั้งแต่ 01/11/2567 – 31/12/2567 เมื่อเฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ทั้ง กองทุนรวม SIRIP และกองทรัสต์ SIRIPRT เข้าด้วยกัน อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2567 เท่ากับร้อยละ 66.57

ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้ของกองทรัสต์ SIRIPRT ปี 2568 อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ร้อยละ 73.20 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ล้านบาท)	SIRIP 2564	SIRIP 2565	SIRIP 2566	SIRIP&SIRIPRT 2567	SIRIPRT 2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ	72.45	76.01	86.46	101.66	104.99
ค่าใช้จ่ายรวม	36.05	42.18	44.28	56.20	47.12
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	37.16	34.41	44.23	46.70	58.73
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	46.50	47.50	60.12	66.57	73.20
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	602.00	618.00	589.98	564.01	548.11

ที่มา: SIRIP งบการเงิน ประจำปี 2564-2567 และ SIRIPRT งบการเงิน ประจำปี 2567-2568

7) ประกันภัย

(1) การประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks)

กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks) ของโครงการอาคารสิริบุญ โดยวงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงดังกล่าว จะอ้างอิงจากมูลค่าในการจัดการทดแทนทรัพย์สิน (Replacement Value) (ไม่รวมมูลค่าฐานราก) รวมถึงตกแต่งติดตั้งเครื่องต่าง ๆ ส่วนต่อเติม ส่วนปรับปรุงอาคาร งานระบบ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหรือให้บริการต่าง ๆ ของอาคาร โดยกองทรัสต์ SIRIPRT

(2) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงักของโครงการอาคารสิริบุญ โดยวงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงดังกล่าวจะอ้างอิงจากรายรับจากค่าเช่า (On Rent Receivable) ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการอาคารสิริบุญ เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน หักออกด้วยจำนวนเงินค่าใช้จ่ายตามปกติของกิจการที่ประหยัดได้จากการยุติการจ่ายหรือจากการจ่ายน้อยลงในระหว่างระยะเวลาการชดเชยค่าสินไหมทดแทนซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของรายรับจากค่าเช่าที่เอาประกันภัยอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากความเสียหายโดยกองทรัสต์ SIRIPRT เป็นผู้รับผลประโยชน์

(3) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)

กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต รวมทั้งความเสียหายต่อทรัพย์สินอันเกิดขึ้นโดยอุบัติเหตุ อันเกี่ยวกับธุรกิจของผู้เอาประกันภัยภายในบริเวณสถานที่ประกอบการ หรือเกิดขึ้นจากความบกพร่องของอาคารสถานที่ประกอบการ ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมและผู้เช่าเห็นชอบร่วมกัน โดยวงเงินเอาประกันภัยรวมสูงสุด 50,000,000 บาทต่อเหตุการณ์แต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกัน

ทั้งนี้ การประกันภัยทั้ง 3 สัญญาดังกล่าวข้างต้น มีระยะเวลาเอาประกันภัย 1 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ปัจจุบัน การประกันภัยทั้ง 3 สัญญาดังกล่าวข้างต้นได้ต่ออายุการทำประกันภัยออกไปอีก 1 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2570

3.3 การกู้ยืมเงิน

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

3.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

3.5 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่าย หรือ การโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568

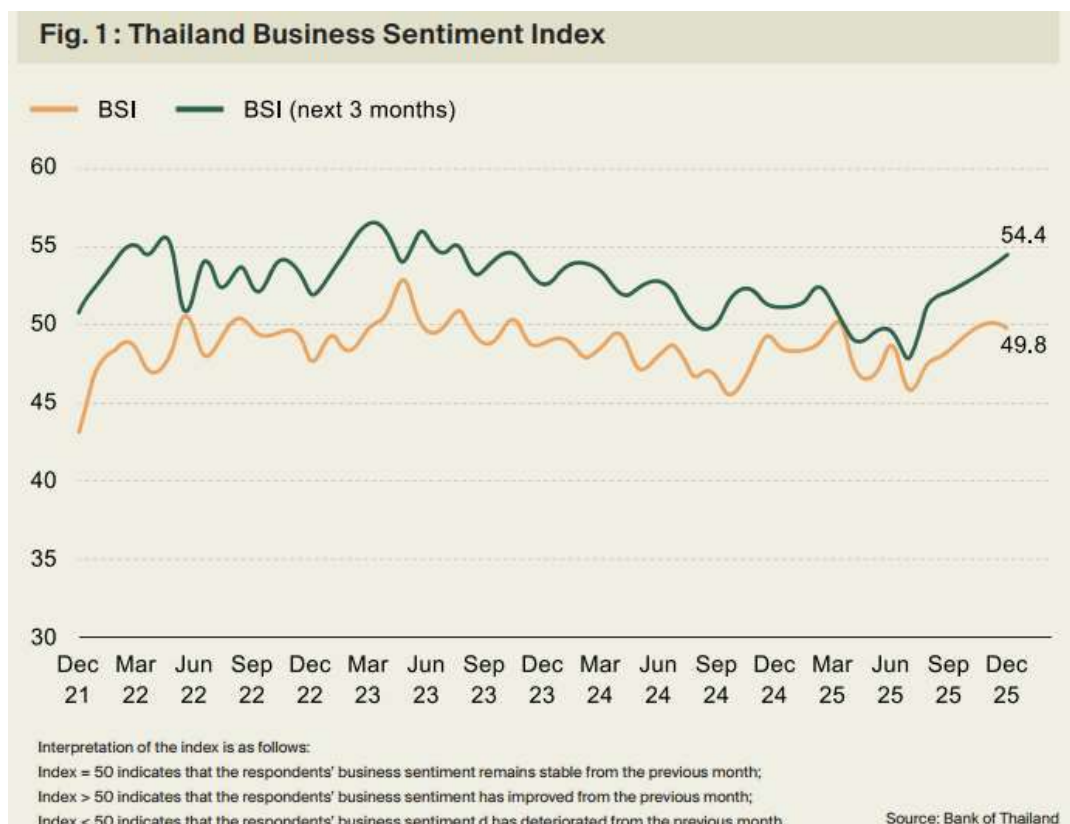
ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่าย หรือ การโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3.6. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.6.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานการวิจัยภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand ระบุว่า เศรษฐกิจของประเทศไทยขยายตัวในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในด้านอุปทาน กิจกรรมทางเศรษฐกิจดีขึ้นเนื่องจากผลผลิตภาคอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น โดยได้รับการสนับสนุนจากคำสั่งซื้อภายในประเทศและต่างประเทศที่แข็งแกร่งขึ้น รวมถึงการกลับมาผลิตของโรงงานที่ปิดตัวลงชั่วคราวเพื่อปรับปรุงกระบวนการผลิต การฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรมยังช่วยหนุนภาคบริการที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคการค้าและโลจิสติกส์ ในด้านอุปสงค์ การใช้จ่ายภายในประเทศแข็งแกร่งขึ้น การบริโภคภาคเอกชนเพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งได้รับประโยชน์จากมาตรการสนับสนุนของรัฐบาล ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การใช้จ่ายของรัฐบาลกลางก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน ซึ่งเป็นการกระตุ้นโมเมนตัมทางเศรษฐกิจโดยรวมเพิ่มเติม ในขณะเดียวกัน อุปสงค์จากต่างประเทศดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยการส่งออกสินค้าเติบโตในหลายประเภท โดยเฉพาะสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และสินค้าเกษตร ในเดือนธันวาคม ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) ยังคงทรงตัวโดยทั่วไป สำหรับปี 2568 โดยรวม ดัชนีปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อย ส่วนใหญ่ได้รับการสนับสนุนจากภาคอุตสาหกรรมการผลิตหลังจากการส่งออกแรงตัวขึ้นในช่วงครึ่งแรกของปี ก่อนการบังคับใช้มาตรการภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) ที่คาดการณ์ไว้ในอีกสามเดือนข้างหน้าเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้าเป็น 54.4 โดยได้รับแรงหนุนจากความเชื่อมั่นที่แข็งแกร่งขึ้นในภาคที่ไม่ใช่การผลิต โดยเฉพาะการค้าปลีก ท่ามกลางความคาดหวังเกี่ยวกับโครงการ "คนละครึ่ง พลัส เฟส 2" ในต้นปี 2569 อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่นลดลงบ้างหลังจากการยุบสภา

แผนภาพแสดงดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจในประเทศไทย



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand และธนาคารแห่งประเทศไทย ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) ณ เดือนธันวาคม 2568

3.6.2 ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีอุปทานทรงตัวในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 โดยมีพื้นที่รวม 6.49 ล้านตารางเมตร ไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า แต่เพิ่มขึ้น 2.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว พื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในอัตราที่พอเหมาะ จนอยู่ที่ประมาณ 5 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมดีขึ้น 0.4% จุด เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 77% ซึ่งยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีที่แล้ว ขณะเดียวกัน ค่าเช่าเฉลี่ยทั่วทั้งตลาดลดลงเล็กน้อย 0.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม ค่าเช่ายังคงสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยเพิ่มขึ้น 1.0%

	6.49M SUPPLY (sq m)	5.00M OCCUPIED SPACE (sq m)	77.0% OCCUPANCY RATE	850.- ASKING RENT (THB / sq m / month)
% Change:				
Q-o-Q	0.0%	▲ 0.5%	▲ 0.4% pts.	▼ 0.3%
Y-o-Y	▲ 2.9%	▲ 2.8%	0.0% pts.	▲ 1.0%

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

3.6.2.1 อุปทาน

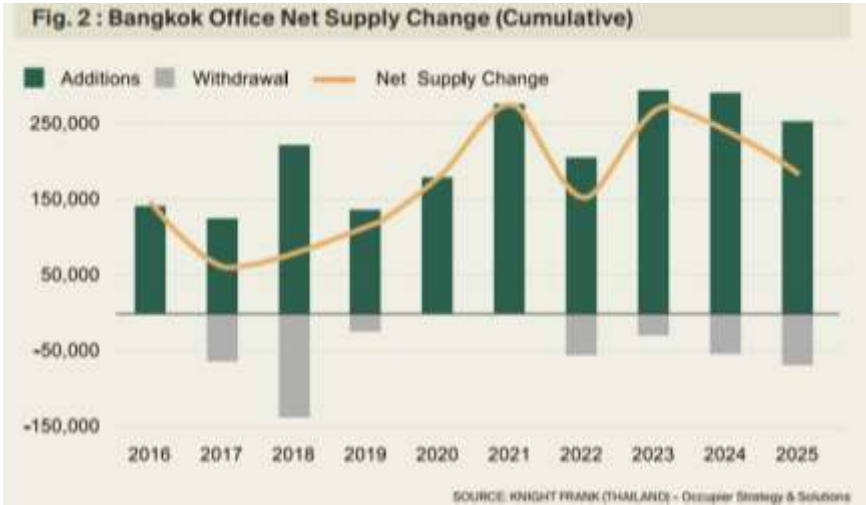
อุปทานรวมของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ยังคงทรงตัวในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ที่ 6.49 ล้านตารางเมตร แม้ว่าจะไม่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่จำนวนมากในไตรมาสนี้ แต่ตลาดก็ยังคงขยายตัว 2.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการเพิ่มขึ้น 183,000 ตารางเมตรจากไตรมาสที่ 1 ถึงไตรมาสที่ 3 ส่งผลให้อุปทานรวมของพื้นที่สีเขียวยังคงอยู่ที่ 2.35 ล้านตารางเมตร หรือประมาณ 36% ของอุปทานทั้งหมด

แผนภาพแสดงอุปทานพื้นที่ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

Table 1: Bangkok Office Supply Change				
	Q4 2025 (sq m)	Supply % Change		
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	10 Yr. Avg. Growth Rate
Market	6,488,000	0.0%	▲ 2.9%	▲ 3.6%
Green	2,346,000	0.0%	▲ 11.3%	▲ 11.4%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

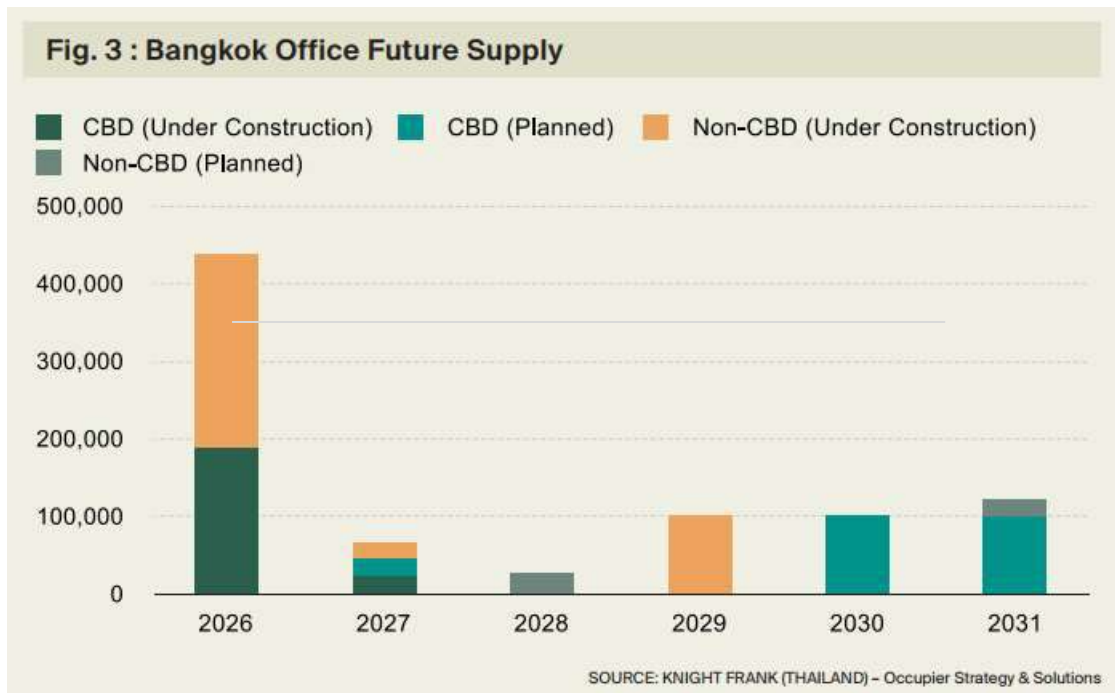


ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

3.6.2.2 อุปทานในอนาคต

เนื่องจากโครงการสำคัญหลายโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว และมีการประกาศโครงการใหม่เข้าสู่กระบวนการวางแผนเพียงเล็กน้อย อุปทานในอนาคตจึงลดลงเหลือประมาณ 851,000 ตารางเมตร โดยประมาณ 68% ของทั้งหมดนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งทำให้เห็นภาพที่ค่อนข้างชัดเจนเกี่ยวกับพื้นที่สำนักงานที่จะเพิ่มเข้ามาในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า ปี 2026 จะเป็นปีสำคัญสำหรับตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่ประมาณ 436,000 ตารางเมตร หรือ 51% ของโครงการที่เหลืออยู่ กำหนดแล้วเสร็จ โครงการหลายโครงการที่เดิมตั้งเป้าจะส่งมอบในไตรมาสที่ 4 ปี 2025 ได้ถูกเลื่อนออกไปเป็นปีหน้า ทำให้มีอุปทานใหม่กระจุกตัวอยู่ในรอบเวลาที่สั้นลง การก่อสร้างที่แล้วเสร็จเหล่านี้คาดว่าจะช่วยรักษาสภาพแวดล้อมการเช่าพื้นที่ให้มีการแข่งขันสูง

อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เปรียบเทียบระหว่างปัจจุบันและในอนาคต



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

3.6.2.3 อุปสงค์

การให้เช่ายังคงอยู่ในระดับที่ดีเมื่อเทียบกับมาตรฐานในอดีต ปริมาณการเช่าคงที่จากไตรมาสก่อนหน้าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 102,000 ตารางเมตร ในขณะที่การดูดซับสุทธิอยู่ที่ 25,000 ตารางเมตร สนับสนุนการเพิ่มขึ้น 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าของพื้นที่ที่ถูกใช้งานทั้งหมดเป็นประมาณ 5 ล้านตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ช่องว่างด้านประสิทธิภาพระหว่างอาคารสีเขียวและอาคารที่ไม่ใช่สีเขียวยังคงกว้างขึ้น แม้ว่าพื้นที่ที่ไม่ใช่สีเขียวจะกลับมามีการดูดซับสุทธิเป็นบวก แต่การเพิ่มขึ้นนั้นค่อนข้างน้อยอยู่ที่ประมาณ 6,300 ตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบกันแล้ว อาคารสีเขียวมีพื้นที่ 18,500 ตารางเมตร ซึ่งเน้นย้ำถึงความต้องการพื้นที่ทำงานที่ยั่งยืนมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

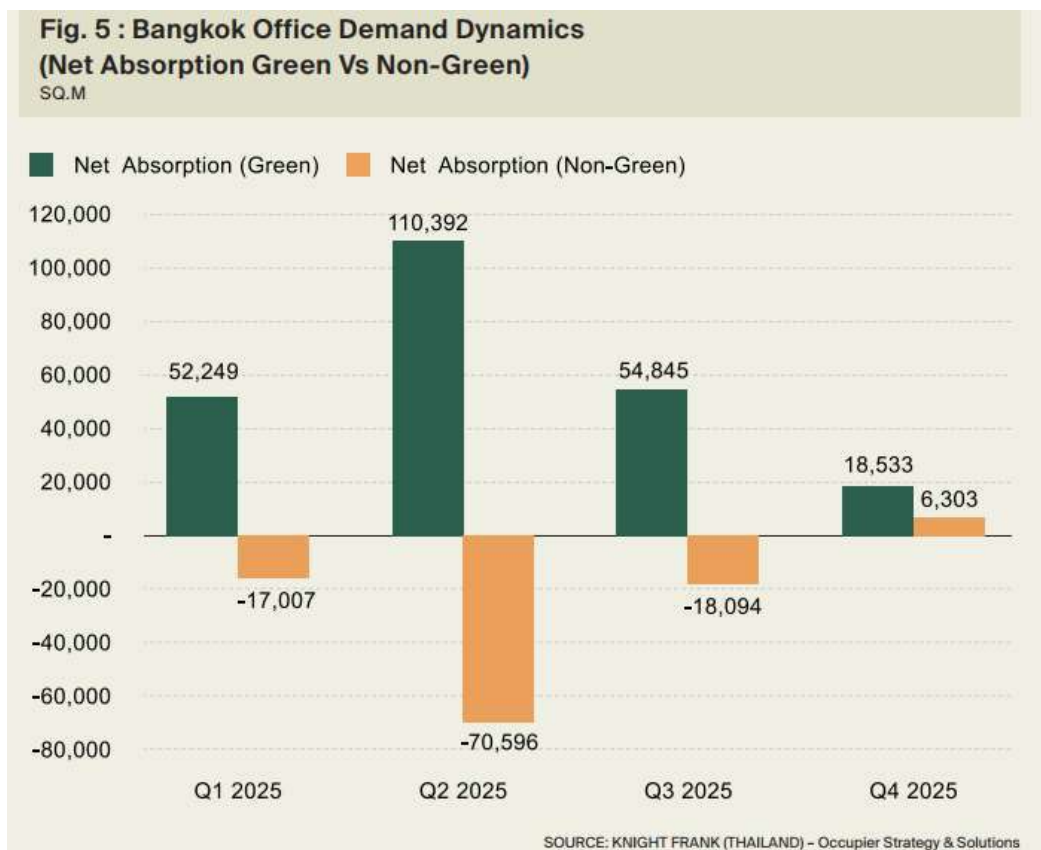
อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

การดูดซับสุทธิ (Net Absorption)



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

การดูดซับสุทธิ (Green vs. Non – Green)



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

3.6.3 อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

3.6.3.1 การจัดเกรดอาคารสำนักงานและพื้นที่บริเวณกรุงเทพมหานคร

การจัดเกรดอาคารสำนักงาน อ้างอิงจาก Jones Lang LaSalle มีดังนี้

รายการ	Grade A	Grade B	Grade C
Floor plate	<ul style="list-style-type: none"> รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย ไม่มีเสาโครงสร้างอาคารกีดขวางพื้นที่อาคาร สามารถจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยได้ง่าย ขนาดพื้นที่ต่อชั้นมากกว่า 1,000 ตร.ม 	<ul style="list-style-type: none"> รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย มีโครงสร้างในพื้นที่แต่ละชั้นเพียงเล็กน้อย รูปแบบการจัดวางพื้นที่ยืดหยุ่น ขนาดพื้นที่ต่อชั้นมากกว่า 900-1,000 ตร.ม 	<ul style="list-style-type: none"> รูปทรงพื้นที่อาคารเป็นรูปแบบไม่ปกติ มีโครงสร้างกีดขวาง จัดพื้นที่เป็นสัดส่วนได้ยาก ขนาดพื้นที่ต่อชั้นน้อยกว่า 900 ตร.ม.
Air-conditioning system	<ul style="list-style-type: none"> มีระบบทำความเย็นจากส่วนกลางด้วยระบบปรับอากาศรวมได้ตามต้องการ แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์ 	<ul style="list-style-type: none"> มีระบบทำความเย็นจากส่วนกลางด้วยระบบให้ความเย็นแบบคงที่จากระบบทำความเย็นด้วยน้ำเย็น แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์ 	<ul style="list-style-type: none"> ระบบปรับอากาศรวม ไม่มีประสิทธิภาพ ไม่มีระบบปรับอากาศส่วนกลางเป็นระบบ Split Type
Ceiling height	<ul style="list-style-type: none"> สูงขั้นต่ำ 2.7 เมตร 	<ul style="list-style-type: none"> สูงขั้นต่ำ 2.6 เมตร 	-
Age	<ul style="list-style-type: none"> ไม่เกิน 15 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> ไม่เกิน 10-20 ปี 	-
Common areas	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ส่วนกลางใช้วัสดุคุณภาพสูงในการตกแต่งภายนอกเป็นโครงเหล็กหรือ Curtain Wall แบบป้องกันความร้อน เป็นต้น มีห้องน้ำ ห้อง AHU ในพื้นที่ส่วนกลาง 	<ul style="list-style-type: none"> ทางเดินและชั้นรับรองตกแต่งด้วยวัสดุปานกลางและการออกแบบเป็นที่ยอมรับ 	-
Building management	<ul style="list-style-type: none"> บริหารอาคารด้วยความเป็นมืออาชีพ มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี มีระบบอาคารอัตโนมัติ 	<ul style="list-style-type: none"> บริหารอาคารด้วยความเป็นมืออาชีพ ระดับ International หรือฝ่ายบริหารอาคารของเจ้าของงานโครงการ 	-
Lifts	<ul style="list-style-type: none"> รอนานสุดไม่เกิน 30 วินาทีสำหรับอาคารสูง แยกลิฟท์บริการแยกออกจากกัน 	<ul style="list-style-type: none"> ใช้เวลารอลิฟท์ช้ากว่า Office Grade A เพียงเล็กน้อย แยกลิฟท์ขนของออกจากกัน แบ่งลิฟท์แต่ละโซนชัดเจน 	-
Car-parking	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตร.ม. 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตร.ม. 	-

รายการ	Grade A	Grade B	Grade C
	<ul style="list-style-type: none"> • ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ • มี รปภ. รักษาความปลอดภัยในลานจอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ 	
Amenities	<ul style="list-style-type: none"> • มีสิ่งอำนวยความสะดวก ร้านค้าปลีก ร้านอาหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบ 	<ul style="list-style-type: none"> • มีสิ่งอำนวยความสะดวก ร้านค้าปลีก ร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบอยู่บ้าง 	-
Telecom	<ul style="list-style-type: none"> • Fibre Optic, ISDN; Trunking Floor System 	-	-
Fire & Safety	<ul style="list-style-type: none"> • บันไดหนีไฟ 2 ช่องต่อชั้น • บันไดหนีไฟแบบอัตโนมัติ 	-	-

การแบ่งพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร

- พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

บริเวณที่มีกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจมากที่สุดในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เป็นที่ตั้งสถานทูต อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เป็นศูนย์รวมสินค้าส่งออก ศูนย์รวมห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักระดับห้าดาว รวมทั้งเป็นย่านที่มีระบบการคมนาคมขนส่งที่สมบูรณ์ ทั้งระบบขนส่งแบบราง อาทิ รถไฟฟ้า BTS , MRT และ BRT ทางด่วน รวมทั้งท่าเรือขนส่งสินค้า

- พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) เป็นพื้นที่ที่อยู่นอกย่านธุรกิจการค้า ไม่ถูกรายล้อมด้วยห้างสรรพสินค้าใหญ่ ๆ อาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นบนทำเลเหล่านี้มักจะสร้างขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต และจะมีอัตราค่าบริการในการเช่าสำนักงานที่ถูกลงเมื่อเทียบกับสำนักงานในเกรดเดียวกันที่อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

บริเวณพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District - CBD)	
ประกอบด้วย พื้นที่บริเวณสีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เพลินจิต วิทยุ อโศก และสุขุมวิทตอนต้น	
สีลม/สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิทยุ ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนอโศก และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่ใน CBD อื่น	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา ซอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ประตูน้า
บริเวณพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non - CBD)	
ประกอบด้วย พื้นที่หลัก ได้แก่ ย่านรัชดาตอนเหนือ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ รอบในและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ ผังตะวันออก และตอนใต้ของพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	
รัชดาฯ ตอนเหนือ	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากถนนพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

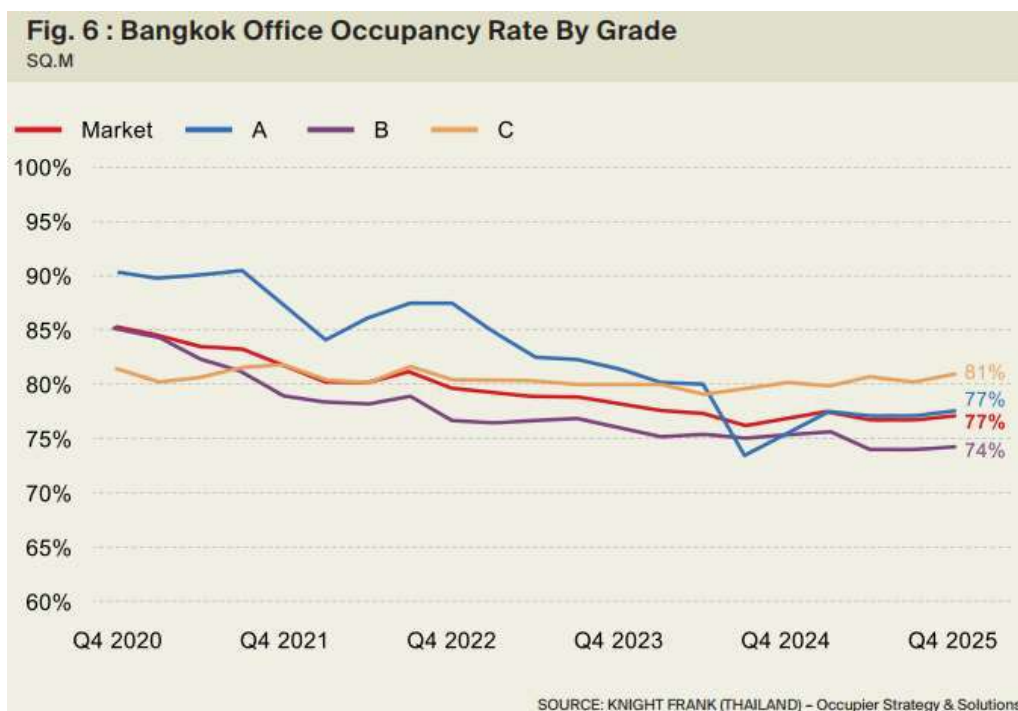
ตอนเหนือของ กรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 41 ถึง 105 ถนนเพชรบุรี ถนนพระรามที่ 4 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา - ตราด	บริเวณถนนบางนา - ตราด กม. ที่ 1 ถึง 12 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2566-2568: สำนักงานให้เชากรุงเทพฯ และปริมณฑล ฉบับวันที่ 8 มีนาคม 2566 โดยวิจัยกรุงศรี

3.6.3.2 การเปลี่ยนแปลงของอาคารสำนักงานตามเกรด

- โดยรวมแล้ว อัตราการเข้าใช้พื้นที่ในตลาดดีขึ้นเล็กน้อย เพิ่มขึ้น 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าเป็น 77% เมื่อพิจารณาเป็นรายปี อัตราการเข้าใช้พื้นที่แทบไม่เปลี่ยนแปลง ซึ่งบ่งชี้ว่าการเติบโตของความต้องการในปัจจุบันสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของอุปทาน
- โดยทั่วไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงในทุกะดับมีจำกัดแต่เป็นไปในทิศทางบวก อัตราการเข้าพักของอาคารเกรด A และเกรด B เพิ่มขึ้น 0.3 จุด เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อาคารเกรด C มีการเปลี่ยนแปลงที่เห็นได้ชัดที่สุด โดยอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น 0.8 จุด เมื่อพิจารณาในรอบปี อาคารเกรด A มีการปรับปรุงมากที่สุด โดยอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น 1.8 จุด ซึ่งตอกย้ำถึงการที่ผู้เช่ายังคงมองหาอาคารคุณภาพสูงอย่างต่อเนื่อง
- แนวโน้มค่าเช่าไม่ได้เคลื่อนไหวไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งตลาด ค่าเช่าเฉลี่ยในกรุงเทพฯ ลดลง 0.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เมื่อแบ่งตามเกรด ค่าเช่าเกรด A เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 1,247 บาท ค่าเช่าเกรด B เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 865 บาท ขณะที่ค่าเช่าเกรด C ลดลงเล็กน้อย 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 545 บาท

แผนภาพแสดงอัตราการเข้าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยจำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

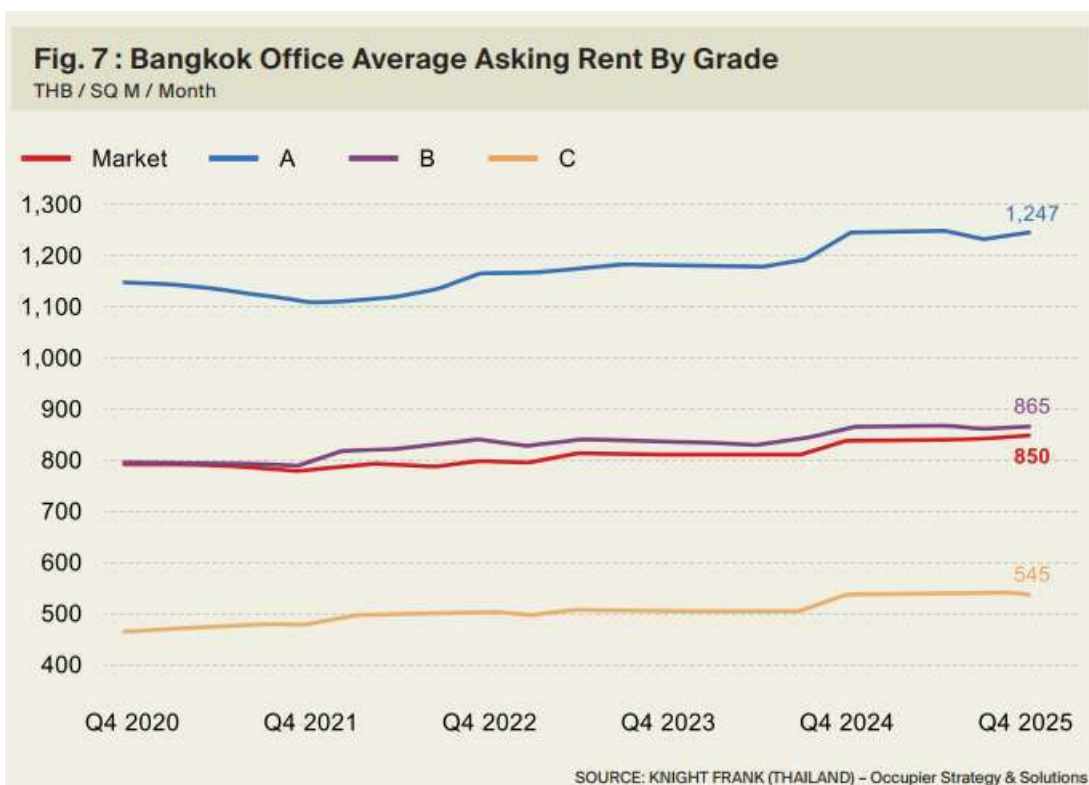
แผนภาพแสดงอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน

	Q4 2025	Occupancy Rate % Change (Q-o-Q)	(Y-o-Y)	10 Yr. Avg. Occupancy Rate
Market	77%	▲ 0.4% pts	0.0% pts	85%
Grade A	77%	▲ 0.3% pts	▲ 1.8% pts	89%
Grade B	74%	▲ 0.3% pts	▼ 1.1% pts	85%
Grade C	81%	▲ 0.8% pts	▲ 0.7% pts	83%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – Occupier Strategy & Solutions

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

แผนภาพแสดงอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

3.6.3.3 การเปลี่ยนแปลงของอาคารสำนักงานตามพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ

พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

ตลาดอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับตัวลดลง โดยค่าเช่าเฉลี่ยลดลง 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 965 บาท อัตราการเข้าใช้พื้นที่ลดลงเล็กน้อยเหลือ 75% ลดลง 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

- ย่านเพลินจิต-ชิดลม-วิทยุ ค่าเช่าปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อย 0.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 1,075 บาท ขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่ลดลง 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 75%
- ย่านนาana-อโศก-พรหมพงษ์ ค่าเช่าลดลง 1.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 920 บาท แม้ว่าอัตราการเข้าใช้พื้นที่ลดลง 0.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 79%
- ย่านสีลม-สาทร-พระราม 4 ค่าเช่าลดลงเล็กน้อย 0.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 988 บาท ขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่ลดลง 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 75%

พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

ตลาดอสังหาริมทรัพย์นอกเขต CBD มีค่าเช่าลดลงเล็กน้อย โดยค่าเช่าเฉลี่ยลดลง 0.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 688 บาท ขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น 1.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 79%

- ย่านเพชรบุรี-พระราม 9-รัชดา ค่าเช่าลดลง 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 731 บาท ขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น 2.0% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 83%
- ย่านพหลโยธิน-วิภาวดี ค่าเช่าลดลง 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 719 บาท ขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่ลดลง 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 71%
- ย่านบางนา-ศรีนครินทร์ ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 630 บาท ขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมากถึง 5.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 76%

แผนภาพแสดงอัตราการเข้าใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน

	Q4 2025	Rent % Change		10 Yr. Annual Growth Rate
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	
Market	850	▼ 0.3%	▲ 1.0%	▲ 2.3%
Grade A	1,247	▲ 0.5%	▲ 0.1%	▲ 3.1%
Grade B	865	▲ 0.2%	▼ 0.5%	▲ 2.8%
Grade C	545	▼ 0.5%	▲ 0.8%	▲ 3.1%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – Occupier Strategy & Solutions

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

แผนภาพแสดงตัวชี้วัดตลาดของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

Table 4 : Bangkok Office Selected Sub-Market Indicators						
Area	Average Asking Rent (THB / SQ M / Month)	Rent % Change		Occupancy Rate (%)	Occupancy Rate % Change	
		(Q-0-Q)	(Y-0-Y)		(Q-0-Q)	(Y-0-Y)
CBD	965	▼ 0.4%	▼ 0.5%	75%	▼ 0.4%	▼ 0.7%
Ploenchit - Chidlom - Wireless	1,075	▲ 0.3%	▼ 1.4%	75%	▼ 0.5%	▼ 1.4%
Nana - Asoke - Phrompong	920	▼ 1.4%	▼ 2.4%	79%	▼ 0.2%	▼ 0.9%
Silom - Sathorn - Rama IV	988	▼ 0.1%	▲ 2.2%	75%	▼ 0.5%	▲ 1.0%
Non - CBD	688	▼ 0.1%	▲ 2.6%	79%	▲ 1.5%	▲ 0.8%
Petchburi - Rama IX - Ratchada	731	▼ 0.5%	▲ 0.5%	83%	▲ 2.0%	▲ 3.3%
Phaholyothin - Viphavadi	719	▼ 0.5%	▲ 5.6%	71%	▼ 0.4%	▼ 6.6%
Bangna - Srinakarin	630	▲ 0.8%	▲ 1.7%	76%	▲ 5.3%	▲ 6.3%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – Occupier Strategy & Solutions

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

แผนภาพแสดงพื้นที่ปล่อยเช่าและอัตราการดูดซับของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามพื้นที่

Fig. 7 : Bangkok Office Average Asking Rent By Grade			
SQ M - Nearest Thousand			
Area	Occupied Space as of Q4 2025	Net Absorption	
		Per Quarter	Per Annum
CBD	2,868,000	▼ 15,000	▲ 36,000
Ploenchit - Chidlom - Wireless	683,000	▼ 4,000	▲ 34,000
Nana - Asoke - Phrompong	512,000	▼ 1,500	▼ 6,000
Silom - Sathorn - Rama IV	1,383,000	▼ 10,000	▲ 74,000
Non - CBD	2,128,000	▲ 40,000	▲ 100,000
Petchburi - Rama IX - Ratchada	767,000	▲ 18,000	▲ 24,000
Phaholyothin - Viphavadi	445,000	▼ 3,000	▲ 18,000
Bangna - Srinakarin	312,000	▲ 22,000	▲ 26,000

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – Occupier Strategy & Solutions

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

3.6.4 ภาพรวมการตลาดและการแข่งขันของธุรกิจอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงมีการแข่งขันสูง แม้กระนั้น ตัวเลขล่าสุดชี้ให้เห็นว่าตลาดเริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น โดยความต้องการอยู่ในระดับเดียวกับอุปทานตลอดปีที่ผ่านมา เมื่อเทียบรายปี ทั้งเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (non-CBD) ต่างขยายตัว โดยตลาดรองทั้งหมด ยกเว้น นานา-อโศก-พร้อมพงษ์ บันทึกการดูดซับสุทธิที่เป็นบวก

ความต้องการของตลาดยังคงให้ความสำคัญกับอาคารคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารที่มีคุณสมบัติทันสมัยและได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อม ในทางตรงกันข้าม อาคารเก่าและอาคารที่ไม่ได้รับการรับรองเผชิญกับ

อัตราค่าเช่าที่ยาวนานกว่า และต้องพึ่งพาความยืดหยุ่นด้านราคาและสิ่งจูงใจมากขึ้นเพื่อให้ได้ข้อตกลง ดังนั้น ความแตกต่างในประสิทธิภาพระหว่างประเภทสินทรัพย์จึงยังคงเป็นคุณลักษณะที่สำคัญของตลาด

เมื่อมองไปข้างหน้า การลดลงของอุปทานในอนาคตเมื่อเทียบกับปีก่อนๆ อาจค่อยๆ บรรเทาแรงกดดันต่อปัจจัยพื้นฐานได้ อย่างไรก็ตาม ในระยะสั้น ผู้เช่าพื้นที่ยังคงมีตัวเลือกที่หลากหลาย และมีแนวโน้มที่จะใช้ประโยชน์จากสถานะนี้ต่อไปเพื่อเจรจาต่อรองข้อเสนอดีๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2026 ซึ่งคาดว่าจะมีพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 436,000 ตารางเมตร

4.3.6.5 การเปรียบเทียบโครงการอาคารสิริบุญโยและอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง

อาคารสำนักงาน							
ชื่อ	สิริบุญโย	พญาไท พลาซ่า	ซีพี ทาวเวอร์ 3	วรรณสรณ์	เลิศปัญญา	เคเอสแอล ทาวเวอร์	มหานครยิปซัม
ทำเลที่ตั้ง	ถนนศรีอยุธยา	ถนนพญาไท	ถนนพญาไท	ถนนพญาไท	ถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น
ระยะทางจากถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ประมาณ 190 เมตร	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก
ระยะห่างโดยประมาณจากสถานีรถไฟฟ้า (เมตร)	190	ติดสถานีรถไฟฟ้า	ติดสถานีรถไฟฟ้า	160	370	400	900
บริการขนส่งสาธารณะ	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)
ความสูง (ชั้น)	17	38	14	15	18	21	26
ปีที่ก่อสร้าง	2535	2536	2553	2550	2538	2537	2535
อายุอาคาร (ปี)	32	31	14	17	29	30	32
พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (ตร.ม.)	18,284	55,000	17,000	17,000	8,500	18,000	21,000
ราคาเสนอเช่าโดยประมาณ (บาท/ตร.ม.)	550	425 - 450	580	500 - 550	400 - 475	430 - 530	550
อัตราการใช้*	57%	77%	95%	68%	70%	90%	69%

อาคารสำนักงาน							
ชื่อ	สิริบุญ	พญาไท พลาซ่า	ซีพี ทาวเวอร์ 3	วรรณสรณ์	เลิศปัญญา	เคเอสแอล ทาวเวอร์	มหานครยิปซัม
ระบบแอร์	Central Water Chiller	Water Cool Package	Central Water Chiller	Chiller	Split Type	Central Air	Water Cool Package
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ
ค่าไฟฟ้า (บาท/ยูนิต)	6.00	ตามเรียกเก็บจริง	7.08	6.95	5.50	6.00 + FT	5.50 + FT
ค่าน้ำ (บาท/ยูนิต)	20.00	ฟรี	21.40	18.00	20.00	20.00	ฟรี

ที่มา: <https://www.officebangkok.com/> และ ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบ รายงานการประเมินมูลค่างบทรัสต์สิน โดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: * อัตราการเช่า ณ เดือนกันยายน 2566 อ้างอิงจาก PLUS Property Research

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบอาคารสิริบุญและอาคารสำนักงานอื่นในบริเวณใกล้เคียง พบว่า อาคารสิริบุญมีจุดเด่น ดังต่อไปนี้ 1) ทำเลที่ตั้งของอาคารสิริบุญ มีการเดินทางที่สะดวกเชื่อมต่อกับถนนสำคัญหลายสาย เช่น ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ ถนนจตุรทิศ ถนนพระรามที่ 6 เป็นต้น และใกล้ทางขึ้นลงทางพิเศษศรีรัช ด้านอรุณพงษ์ ด้านยมราช ด้านพหลโยธิน และด้านพหลโยธิน 1 (อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ) อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS และ Airport Rail Link และอยู่ในบริเวณรอบ CBD 2) พื้นที่ให้เช่ามีขนาดหลากหลาย สามารถแบ่งพื้นที่ให้เช่าได้ตั้งแต่ 100 ตารางเมตร จนถึงพื้นที่ขนาดใหญ่ 3) มีพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถขนาดใหญ่ 4) ค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ หากพิจารณาจุดด้อยของอาคารสิริบุญ พบว่า แม้อาคารสิริบุญก่อสร้างมาเป็นระยะเวลานานกว่า 30 ปี แต่ก็ได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่ เมื่อปี 2554 และมีการซ่อมแซมบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้อาคารอยู่ในสภาพดีและสมบูรณ์ นอกจากนี้ โครงการอาคารสิริบุญ ได้ทำการปรับปรุงระบบบันไดเลื่อน และระบบทำความเย็นครั้งล่าสุด เมื่อปี 2566 ที่ผ่านมา ซึ่งทำให้สามารถแข่งขันกับอาคารในลักษณะเดียวกันได้

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ SIRIPRT หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ SIRIPRT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “อาจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ แผนการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SIRIPRT การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ SIRIPRT นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์ SIRIPRT

4.1.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไปทั้งในระดับประเทศและระดับโลก รวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงและทางอ้อมที่มีผลการนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์

4.1.2 ความเสี่ยงทางการเงิน และการก่อความไม่สงบ

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเงินอยู่ในสถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเงินเกิดขึ้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเงินของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเงินของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตและการลงทุนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้ทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงินและการก่อความไม่สงบ ที่อาจเกิดขึ้นได้

4.1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ และอุบัติเหตุ

ผลกระทบจากภาวะโลกร้อน ส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้หลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น พายุฝน น้ำท่วม เป็นต้น ซึ่งอาจเกิดความเสียหายทั้งทางตรงหรือทางอ้อมต่อทรัพย์สินของ SIRIPRT หรือ กระทั่งต่อการให้บริการลูกค้า ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ และอุบัติเหตุ โดยกำหนดมาตรการที่สอดคล้องเพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น เช่น การกำหนดให้ตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารอย่างสม่ำเสมอ การเตรียมความพร้อมและเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น จัดให้มีแผนการรับมือกับเหตุการณ์วิกฤตต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้

ทั้งนี้ แม้ว่าฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะได้เตรียมมาตรการป้องกันภัยธรรมชาติ และอุบัติเหตุแล้ว กองทรัสต์ฯ ยังจัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) รวมถึงประกันความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อลดความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ และอุบัติเหตุ ที่อาจเกิดขึ้นได้

4.1.4 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันภัยอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์จะได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้ โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่อาจจัดทำให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำประกันภัยด้านต่างๆ 3 ประเภท ดังนี้

1. การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance)
2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ
3. การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

โดยในส่วนของ การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Value) (ไม่รวมมูลค่าฐานราก) รวมถึงตกแต่งติดตั้งตึกต่าง ๆ ส่วนต่อเติม ส่วนปรับปรุงอาคาร งานระบบ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหรือให้บริการต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรรมสิทธิ์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทน (Replacement Value) มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากมูลค่าทดแทนดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด สำหรับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทรัสต์จะกำหนดวงเงินเอาประกันที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์ระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว ในขณะที่การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ อันเนื่องจากการสูญเสียชีวิต บาดเจ็บ หรือเสียหายต่อทรัพย์สินภายในสถานที่ประกอบการ หรือเกิดขึ้นจากความบกพร่องของอาคารสถานที่ประกอบการ โดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม

4.1.5 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามกฎระเบียบ หรือประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานบัญชีที่มีผลบังคับใช้ หรือมีการปรับปรุงในอนาคตอยู่เสมอ และศึกษาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ ตลอดจนการเตรียมความพร้อมเพื่อให้สามารถดำเนินการเป็นไปตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และลดผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นเมื่อมีการบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี

4.1.6 ความเสี่ยงจากการที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

หน่วยทรัสต์ SIRIPRT ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังจากวันเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการ

ดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน เป็นต้น ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.1.7 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปบางส่วนหรือทั้งหมดเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือการเลิกกองทรัสต์ โดยมูลค่าจากการประเมินอาจสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าแท้จริงที่กองทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ หากราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินในอนาคตต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน จะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ

อย่างไรก็ตาม หากมีการขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนหรือมีการยกเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามขั้นตอนให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และ/หรือจัดให้มีการประมูลราคาทรัพย์สินโดยผู้เสนอซื้อ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

4.1.8 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ประเภทที่ไม่รับการไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณและความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.1.9 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ หรือขาย หรือโอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ และ/หรือภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ในอนาคตอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราหรือสิทธิพิเศษในปัจจุบัน ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์ในอนาคต หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.1.10 ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์

ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป

4.1.11 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ฯ

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจไม่ใช้ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ฯ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

4.1.12 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญา และ/หรือรับโอนสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาด

ประโยชน์ และ/หรือค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม (แล้วแต่กรณี) แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.1.13 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะคำนึงถึงข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.1.14 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญ ต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่า และให้ใช้พื้นที่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ในอนาคต

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่งอาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตาม หรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ในอนาคต

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาโครงการอาคารสิริบุญได้มีการดำเนินการตามมาตรฐานและกฎหมายควบคุมอาคารต่าง ๆ เช่น การระบายน้ำลงแหล่งบำบัดของสาธารณะตามที่ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น และมีการติดตามและปรับปรุงอาคารให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับ หรือหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

4.2.1 ความเสี่ยงจากผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการกำหนดโครงสร้างแหล่งเงินทุน การบริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่สามารรถดำเนินการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือรายได้จากค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะดำเนินการด้วยความพยายามอย่างเต็มความสามารถ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดโดยรวมของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัสต์ดังกล่าวให้เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และหน้าที่ในการบริหารจัดการผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และจะว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource) สำหรับงานซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินของโครงการอาคารสิริบุญ ภายใต้การบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับ และในกรณีที่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับต่อไปอีกระยะเวลาคราวละ 5 ปี นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาแต่ละคราว จนกว่าจะเลิกสัญญา ซึ่งหากมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ จะกำหนดค่าธรรมเนียมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจในการบริหารพื้นที่เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับผิดชอบบริหารจัดการเพื่อให้สามารถสร้างผลกำไรในระดับที่ดียิ่งอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานเปรียบเทียบแผนการดำเนินงาน ตลอดระยะเวลาตามสัญญา โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ใน

การว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource) เพื่อทำหน้าที่ด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินงานตามที่ได้รับมอบหมาย

อนึ่ง ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางหรือกำหนดไว้ หรือสามารถที่จะทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ SIRIPT ให้ประสบความสำเร็จขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ให้ประสบผลสำเร็จ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์บริหารอสังหาริมทรัพย์และการบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาพอสมควร รวมทั้งมีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงน่าจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี

4.2.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ประกอบการในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และความไม่แน่นอนของอุปสงค์ที่มีความต้องการที่เปลี่ยนแปลงตามยุคสมัย ทำให้การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น และส่งผลให้ผลประโยชน์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม โครงการอาคารสิริบุญ มีการปรับนโยบายให้แบ่งพื้นที่เช่าเพื่อรองรับตามความต้องการของอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งยังตั้งอยู่ในทำเลที่ดี สะดวกต่อการเดินทางสาธารณะ และไม่ไกลจากพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โครงการดังกล่าวจึงจะสามารถดึงดูดลูกค้าทั้งที่มีความต้องการเช่าพื้นที่ขนาดเล็กถึงขนาดใหญ่ได้ในระยะยาว

4.2.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากผลกระทบต่อรายได้ของโครงการที่ลดลงเมื่อต้องมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่

อาคารสำนักงานให้เช่าจะต้องมีการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงให้มีอุปกรณ์และระบบที่สามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าโดยสอดคล้องกับความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่เช่า เพื่อดึงดูดผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของอาคารมากนัก ยกเว้นกรณีที่เป็นการปรับปรุงครั้งใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอาคาร หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของอาคาร ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม และกองทรัสต์เห็นชอบ อย่างไรก็ตาม อาคารสิริบุญได้มีการวางแผนการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงประจำปีอย่างต่อเนื่อง มีการปรับปรุงอาคาร

ครั้งใหญ่ เมื่อปี 2554 – 2556 มีการเปลี่ยนระบบทำความเย็นและระบบบันไดเลื่อนเป็นระบบใหม่ในปีที่ผ่านมา ซึ่งช่วงเวลาที่มีการปรับปรุงระบบดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของโครงการ

ทั้งนี้ ปี 2569 กองทรัสต์ SIRIPT มีนโยบายกั้นเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2569 จำนวน 51.38 ล้านบาท แบ่งเป็นงบกั้นเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2568 ที่ยังไม่ได้ใช้จ่ายจำนวน 25.78 ล้านบาท และ นโยบายกั้นเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2569 จำนวนอีก 25.60 ล้านบาท รวมเป็น 51.38 ล้านบาท ถึงแม้ว่า โครงการจะมีแผนการปรับปรุงขนาดใหญ่ แต่ส่วนหนึ่งเป็นการทำตามแผนที่กำหนดไว้ในปี 2568 แล้ว และกองทรัสต์ SIRIPT มีเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเพียงพอสนับสนุนการลงทุนดังกล่าว อีกทั้งแผนการปรับปรุงทั้งหมดเป็นโครงการที่ทำให้ทรัพย์สินหลักมีศักยภาพในการแข่งขันมากยิ่งขึ้น และจะช่วยสร้างความสามารถในการสร้างรายได้ และการทำกำไรในระยะยาว

4.2.5 ความเสี่ยงเรื่องเงินเก็บสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่อาจไม่เพียงพอ

เพื่อให้อาคารมีความทันสมัย และสามารถดึงดูดผู้เช่าเข้ามาทำสัญญากับอาคารอย่างต่อเนื่อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะทยอยเก็บสำรองค่าปรับปรุงภาพลักษณ์จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นระยะ ๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีเงินสำรองที่เพียงพอและเหมาะสม เมื่อมีการปรับปรุงอาคารขนาดใหญ่ที่อาจเกิดขึ้นหรือไม่ในอนาคต แต่อย่างไรก็ตาม เงินเก็บที่สำรองไว้อาจไม่เพียงพอสำหรับการปรับปรุงภาพลักษณ์เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานของอาคาร และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี ปัจจุบันโครงการดังกล่าวยังไม่มีแผนสำหรับการปรับปรุงครั้งใหญ่ และหากมีเหตุการณ์จำเป็นหรือเงินสำรองไม่เพียงพอต่อการปรับปรุงครั้งใหญ่ในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม เช่น การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือการเพิ่มทุน เพื่อนำมาปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารซึ่งคาดว่าจะช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

4.2.6 ความเสี่ยงจากการเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ มีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะรับโอนจากการแปลงสภาพโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะรับโอนจากการแปลงสภาพเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะรับโอนจากการแปลงสภาพ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินคืนทุนจากการลงทุน

อย่างไรก็ดี จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร การทางพิเศษแห่งประเทศไทย และการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ในปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้น พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะรับโอนจากการแปลงสภาพดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนของเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่

สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4.2.7 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายใหญ่ย้ายออกจากพื้นที่ที่เช่าก่อนหรือเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการทำสัญญาเช่าพื้นที่โครงการซึ่งมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี และคิดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน สัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าระยะสั้นอาจมีความเสี่ยงเมื่อผู้เช่าปฏิเสธที่จะเช่าต่อไป หรือหากผู้เช่าอาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาหรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของผู้เช่าอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์ หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ และอาจทำให้กองทรัสต์ต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์อาจหาทดแทนไม่ได้ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้แต่อาจมีความล่าช้า หรือกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่อาจด้อยกว่าเงื่อนไขเดิม รวมถึงค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับอาจน้อยกว่าจำนวนที่กองทรัสต์เคยได้ ซึ่งจะส่งผลต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.3.1 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SIRIPRT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้นราคาของกองทรัสต์ SIRIPRT จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจสูงหรือต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประเมินราคาหรือราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ SIRIPRT มีผลกำไรหรือขาดทุนจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ SIRIPRT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ SIRIPRT ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่อย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ SIRIPRT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทุนที่ชำระแล้ว	1,913,962,000	บาท
มูลค่าที่ตราไว้	11.2586	บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	170,000,000	หน่วย

7.1.2. ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ SIRIPRT (ช่วงตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 30 ธันวาคม 2568)

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	8.30	บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุดของปี	9.50	บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุดของปี	5.70	บาทต่อหน่วย
ราคาเฉลี่ยของปี	7.68	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	1,411	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	4.6713	ล้านบาท
ปริมาณการซื้อขาย	607,665	หุ้น

7.1.3. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,948,648,245	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,984,499,462	บาท

7.2. ตราสารที่กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นผู้ออก

- ไม่มี -

7.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นทรัสต์ SIRIPT

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสมุดทะเบียนรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ดังนี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1. สำนักงานประกันสังคม	46,820,800	27.542
2. บริษัท บีบี แคปปิตอล จำกัด	42,700,000	25.118
3. บริษัท กรุงไทย – แอ็กซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,977,400	5.869
4. นายประภาส ชุตินาพรพันธ์	9,222,700	5.425
5. นางสุมิตรา ชุตินาพรพันธ์	8,399,700	4.941
6. นายชนะชัย ชุตินาพรพันธ์	8,203,000	4.825
7. น.ส. เยาวลักษณ์ ชุตินาพรพันธ์	8,150,000	4.794
8. นางเยาวนุช เดชวิทักษ์	8,150,000	4.794
9. บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2,885,600	1.697
10. น.ส. ดวงแข ชินธรรมมิตร	1,110,000	0.653
11. ผู้ถือหุ้นทรัสต์สัญชาติไทย รายอื่นๆ ที่เหลือทั้งหมด	24,378,600	14.340
รวมผู้ถือหุ้นทรัสต์สัญชาติไทยทั้งหมด	169,997,800	99.999
12. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างด้าว รายอื่นๆ ทั้งหมด	2,200	0.001
รวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด	170,000,000	100.000

7.4 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

7.4.1 ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะ ดังต่อไปนี้
- ก. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - ข. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติไว้แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า

- ค. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด พร้อมทั้งเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 8/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (5) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชี หรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและหักไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- (6) สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิ และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิ ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (10) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

- (11) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (12) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

7.4.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์

เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการจ่ายเงินปันผลผู้ถือหุ้นลงทุน¹ สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 มีนโยบายกักเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2568 จำนวน 28.20 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ฯ ใช้เงินปรับปรุงไปทั้งสิ้น 2.42 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 25.78 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ มีความประสงค์จะใช้ปรับปรุงในปี 2569 ต่อไป

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2569 กองทรัสต์ SIRIPRT มีนโยบายกักเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2569 จำนวน 51.38 ล้านบาท แบ่งเป็นงบกักเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2568 ที่ยังไม่ได้ใช้จ่ายจำนวน 25.78 ล้านบาท และ นโยบายกักเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2569 จำนวนอีก 25.60 ล้านบาท รวมเป็น 51.38 ล้านบาท

หมายเหตุ: /1 ตามประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร.26/2564 และหนังสือที่ จท-3.(ว) 2/2564

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ประโยชน์ตอบแทน	SIRIP 2562	SIRIP 2563	SIRIP 2564	SIRIP 2565	SIRIP 2566	SIRIP & SIRIPRT 2567	SIRIPRT 2568	SIRIP&SIRIPRT*
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.5452	0.2900	0.2061	0.2000	0.2250	0.3100	0.3200	4.9442
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: * วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญ ("SIRIPRT") แจ้งกำหนดการจ่ายเงินปันผล หน่วยละ 0.08 บาท โดยมีรายละเอียดและวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ดังนี้

- ให้จ่ายเงินปันผลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญ ("SIRIPRT") จากผลการดำเนินงาน ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในอัตราหน่วยละ 0.08 บาท โดยบริษัทกำหนดจ่ายเงินปันผล ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 09 มีนาคม 2569
- กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน เพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (SIRIPRT) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2566 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 20,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115566029743
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	20 กันยายน 2566
ที่ตั้งของบริษัท	90 หมู่ 1 ซอยสยามไฮโล ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลสำโรงกลาง อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 10130
ทุนจดทะเบียน	20,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ที เอส จี แอสเซต จำกัด (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	1) นางสาว กาญจนา ตั้งปกรณ์ (ประธานกรรมการ)* 2) นาย ณัฐวรรธน์ อัครธนิกกุล (กรรมการผู้จัดการ) 3) นาย ธนกฤต ฉัตรภรณ์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาว กาญจนา ตั้งปกรณ์ หรือ นายณัฐวรรธน์ อัครธนิกกุล คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท**
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

** วันที่ 15 มกราคม 2568 เปลี่ยนจากนายชนะชัย ชูติมาวรพันธ์ หรือ นายณัฐวรรธน์ อัครธนิกกุล คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท เป็น นางสาวกาญจนา ตั้งปกรณ์ หรือ นายณัฐวรรธน์ อัครธนิกกุล คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด (%)
1	บริษัท ที เอส จี แอสเซต จำกัด (มหาชน) T.S.G. ASSET COMPANY LIMITED	199,997	99.9985
2	นาย ชนะชัย ชูติมาวรพันธ์ Mr. Chanachai Chutimavoraphand	1	0.0005
3	นาย ณัฐวรรธน์ อัครธนิกกุล Mr. Nattawat Atsawathanikkul	1	0.0005

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด (%)
4	นาย ธนากร เจริญวงศ์ Mr. Thanakorn Charoenwongsa	1	0.0005

หมายเหตุ: บริษัท ที เอส จี แอสเซ็ท จำกัด เดิมชื่อ บริษัท ที เอส จี เทรดดิ้ง จำกัด เปลี่ยนชื่อบริษัทเมื่อ 17 มกราคม 2567

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ที เอส จี แอสเซ็ท จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเปลี่ยนชื่อจาก บริษัท ที เอส จี เทรดดิ้ง จำกัด เป็น บริษัท ที เอส จี แอสเซ็ท จำกัด เมื่อ 17 มกราคม 2567 โดยบริษัท ที เอส จี แอสเซ็ท จำกัด ประกอบธุรกิจด้านให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่นๆ และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) (TSTE) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัท ที เอส จี แอสเซ็ท จำกัด

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกของ TSTE ประกอบด้วย

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
บริษัท เคเอสแอล. อะโกร แอนด์ เทรดดิ้ง จำกัด	91,301,062	23.82
นาย ชนะชัย ชุตินวาร์พันธ์*	63,818,515	16.65
บริษัท ประจวบอุตสาหกรรม จำกัด	38,199,755	9.97
นาง ยาวนุช เดชวิทักษ์	31,299,893	8.17
น.ส. ยาวลักษณ์ ชุตินวาร์พันธ์	27,206,675	7.10
นาย ประภาส ชุตินวาร์พันธ์	25,694,566	6.70
บริษัท น้ำตาลราชบุรี จำกัด	18,169,747	4.74
บริษัท อุตสาหกรรมมิตรเกษตร จำกัด	16,027,170	4.18
นาง บุญพร้อม ชินพิลาศ	5,402,978	1.41
น.ส. กุลกมล ว่องวัฒนะสิน	3,960,000	1.03
รวม	321,080,361	83.76

ที่มา: www.set.or.th ข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ 19 กุมภาพันธ์ 2569

หมายเหตุ: *นายชนะชัย ชุตินวาร์พันธ์ สมรสไม่จดทะเบียน กับนางสาวกาญจนา ตั้งปรกรณ์ มีบุตรชาย 1 คน คือ เด็กชาย ชนกานต์ ชุตินวาร์พันธ์

ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) (TSTE) สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากข้อมูลสารสนเทศที่เปิดเผยใน website ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th)

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน โดยแต่ละหน่วยงานมีความเป็นอิสระ และเป็นระบบ ซึ่งสอดคล้องกับหลักความไว้วางใจและหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการทุจริต ฉ้อฉล และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวัง โดยคำนึงถึงประโยชน์

ของผู้ลงทุนก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และบุคลากร ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการดำเนินงาน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งสามารถพิจารณาตามสายการบังคับบัญชาและการรายงานได้ ดังนี้



หมายเหตุ: สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงปฏิบัติงานภายใต้การกำกับดูแลโดยกรรมการอิสระเท่านั้น แต่เฉพาะเรื่อง การอนุมัติที่เกี่ยวข้องกับการขาด ลา มาสาย หรือ การจัดซื้อต่าง ๆ ให้ขออนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ

ทั้งนี้ อาจพิจารณาแบ่งฝ่ายงานต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ตามที่เห็นว่าเหมาะสม และครอบคลุมทุกระบบงาน รวมถึงอาจมีมากกว่าหรือน้อยกว่าที่กล่าวมาข้างต้น หรือมีฝ่ายอื่น ๆ นอกจากที่กล่าวมานี้ โดยทุกครั้งที่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. คณะกรรมการบริษัท

ชื่อและนามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			สถานที่ทำงาน	ตำแหน่ง	ช่วงเวลา
นายชนะชัย ชุตินาวรพันธ์	ประธาน กรรมการ* (ตั้งแต่ 20/09/2566 – 13/01/2568)	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาไฟฟ้า จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร สาขาอุตสาหกรรม สหรัฐอเมริกา ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทนเนสซี สหรัฐอเมริกา ปริญญาโท ศิลปศาสตร สาขากฎหมาย ธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประธานกรรมการ	2566 – 13/08/2568
			บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่	2561 - ปัจจุบัน
			บริษัท ที เอส ฟลาวมิลล์ จำกัด (มหาชน)	กรรมการและ กรรมการบริหาร	2543 - ปัจจุบัน
			บริษัท น้ำตาลขอนแก่น จำกัด (มหาชน)	กรรมการและ กรรมการบริหาร	2560 - ปัจจุบัน
			บริษัท บีบีจีไอ จำกัด (มหาชน)	กรรมการ	2560 - ปัจจุบัน
			บริษัท เคเอสแอล กรีน อินโนเวชั่น จำกัด (มหาชน)	กรรมการ	2560 - ปัจจุบัน
นายณัฐวรรณ อัครนิกรกุล	กรรมการและ กรรมการผู้จัดการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต ฟิสิกส์ อิเล็กทรอนิกส์ (เกียรตินิยมอันดับสอง) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ปริญญาโท เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เกียรตินิยม) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ 	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	2566 - ปัจจุบัน
			บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	2562 - ปัจจุบัน
			บริษัท บีบีจีไอ จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์	2561
			บริษัท น้ำตาลขอนแก่น จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการฝ่ายวาณิชธนกิจ และการลงทุน (อาคาร ลิเบอร์ตี้ แสควร์)	2554 - 2561
			ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการความสัมพันธ์ลูกค้า - SMEs	2553 - 2554

ชื่อและนามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			สถานที่ทำงาน	ตำแหน่ง	ช่วงเวลา
			ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ช่วยผู้จัดการ ความสัมพันธ์ลูกค้าบริษัท	2550 - 2553
นายธนกฤต ฉัตรารณณ์	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (การเงินและการธนาคาร) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเซาท์ ฟลอริดา สหรัฐอเมริกาปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การจัดการ) มหาวิทยาลัยมหิดล	บริษัท ยูมิโซ จำกัด	กรรมการ	2564 - ปัจจุบัน
			บริษัท โคออล่า สเปนซ์ จำกัด	กรรมการ	2560 - ปัจจุบัน
			สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง	ผู้อำนวยการส่วนนโยบายภาษี / กองนโยบายภาษี	2547 - 2564

หมายเหตุ: *วันที่ 15 มกราคม 2568 บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เปลี่ยนประธานกรรมการจากนายชนะชัย ชูติमारพันธ์ เป็นนางสาวกาญจนา ตั้งปกรณ์ โดยมีประสบการณ์ในการทำงาน ดังนี้

ชื่อและนามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			สถานที่ทำงาน	ตำแหน่ง	ช่วงเวลา
นางสาวกาญจนา ตั้งปกรณ์	ประธานกรรมการ (ตั้งแต่ 15/01/2568 – ปัจจุบัน)	<ul style="list-style-type: none">Bachelor of Business Administration, University of Houston สหรัฐอเมริกาMaster of Business Administration, University of Houston สหรัฐอเมริกา	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประธานกรรมการ	15/1/2568 - ปัจจุบัน
			บริษัท ทีเอส เซลล์ แอนด์ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	2567 - ปัจจุบัน
			สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง	ผู้อำนวยการกองนโยบายภาษี สำนักนโยบายภาษี	2563 - 2567
			สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง	ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านนโยบายภาษี สำนักนโยบายภาษี	2562 - 2563

หมายเหตุ: นายชนะชัย ชูติमारพันธ์ สมรสไม่จดทะเบียน กับนางสาวกาญจนา ตั้งปกรณ์ มีบุตรชาย 1 คน คือ เด็กชาย ชนกานต์ ชูติमारพันธ์

8.1.4 หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

1. หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึง การเปิดเผยข้อมูลที่สามารถส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- (8) ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- (7) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1.3

1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1.2

(1) (2) (3) (4) และ (9)

1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวทางปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน/สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1.5 ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณางบดุลในกรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- 1.10 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น
- 1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่าง

รายงานต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

- 1.12 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- 1.13 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส. 3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. เท่านั้น
- 1.14 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 1.15 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
- 1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบ หรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
- 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามการเสนอชื่อของทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถสรรหาคัดเลือกใด ๆ มาทำหน้าที่แทนตนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ 6.2 (2) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- 1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

- 1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- 1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
- 1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 1.25 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับคำร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 2.2 บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจัดซื้อ จัดหา และ/หรือว่าจ้างบุคคลอื่นใดเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลัก ตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น เว้นแต่เป็นการว่าจ้าง/แต่งตั้งบุคคลอื่นใด เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมจากการว่าจ้าง/แต่งตั้งดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ
- 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.4 ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมถึงตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.6 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลัก เพื่อทำให้ทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 2.7 อำนวยความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

- 2.8 อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลัก เพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.9 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับ หรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวกับ หรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2.10 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก นำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.12 ควบคุม ให้ทรัพย์สินหลัก และการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเป็นไปตามระเบียบที่ใช้บังคับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 2.13 จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ และระบบจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- 2.14 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เอกสารประกอบการบันทึกบัญชีเบิกจ่าย ตลอดจนการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลบังคับใช้กับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยต้องเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจัดทำข้อมูล หรือตามระยะเวลาอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
- 2.15 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าทรัพย์สินหลัก
- 2.16 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาฉบับนี้ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขายหรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)

2.17 เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งการสิ้นสุดของกองทรัสต์ พร้อมระบุเหตุผลให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ และรวบรวมบัญชี เอกสารหลักฐานต่าง ๆ และงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่เลิกกองทรัสต์ พร้อมทั้งส่งมอบให้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่ สร. 9/2567 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบบัญชีและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์ที่ผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่เลิกกองทรัสต์
- (2) ส่งมอบงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่เลิกกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่เลิกกองทรัสต์

3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

3.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน/สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

3.3 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ

- (1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ งบการเงิน การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) รายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดการส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (2) รายงานแสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยจัดทำตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส เพื่อพิจารณารับรอง
 ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลที่ได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (3) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ โดยให้จัดทำทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (4) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
 ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (5) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งรวมถึงข้อมูลดังต่อไปนี้ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (6) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (7) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (8) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบและตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาด้วยกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 4.2 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ ผู้เช่าช่วงพื้นที่ และ/หรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ และ/หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
- 4.3 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)

5. การบริหารจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีฝ่ายงานที่รับผิดชอบด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- (2) ตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการติดตาม ตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจว่าแต่ละฝ่ายงานของบริษัทฯ มีการปฏิบัติหน้าที่และมีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนมีการประเมินและติดตามผลการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม
- (3) จัดให้มีระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (4) จัดการกับข้อพิพาทจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. สำนักงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) ติดต่อ ประสานงาน เปิดเผยข้อมูล ต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (2) จัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จัดระเบียบวาระการประชุม
- (3) ติดต่อ เป็นตัวกลาง ประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อสื่อสารและให้ข้อมูลกองทรัสต์กับผู้ลงทุน

- (4) ประสานงาน จัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ของกองทรัสต์
- (5) ดำเนินการรับและจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

3. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) จัดทำและนำเสนอแผนการลงทุน แผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพื่อขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (2) ดำเนินการติดตาม ประเมินผล และผลักดันให้ผลการดำเนินงาน เป็นไปตามแผนการลงทุน แผนการตลาด แผนกลยุทธ์ ตามที่คณะกรรมการอนุมัติ
- (3) พิจารณาและคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี)
- (4) ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม จะจัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบ หรือสอบทานข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมถึงการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นไปตามกฎเกณฑ์ ระเบียบที่กำหนดไว้ ตลอดจนเป็นหัวหน้าโครงการ รับผิดชอบ รวบรวม ประสานงาน ทีมสนับสนุนต่าง ๆ เพื่อให้การลงทุนเพิ่มเติมสำเร็จลุล่วง
- (5) จัดทำแผนโครงสร้างเงินทุนและการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์ (Capital Structure)
- (6) จัดให้มีการประเมินมูลค่าและสอบทานความสมเหตุสมผลของราคาประเมิน (Financial Model, Projection, Assumption)
- (7) ร่วมกับฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดทำแผน ธุรกิจและแผนการตลาด และงบประมาณประจำปี รวมถึงการขออนุมัติรายจ่ายพิเศษ หรือรายจ่ายนอก งบประมาณ (ถ้ามี)
- (8) ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการทำงานของฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามแผนธุรกิจ แผนการตลาด และงบประมาณ (การติดตาม KPI)

4. ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ จะมีส่วนงานย่อยอยู่ 3 (สาม) ส่วนงาน ได้แก่ (ก) ส่วนงาน การตลาดและลูกค้าสัมพันธ์ (ข) ส่วนงานบำรุงรักษา และ (ค) ส่วนงานบัญชีการเงินประจำ Site งาน ทั้งนี้ บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบจะขึ้นอยู่กับขอบเขตของงานที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท และพิจารณาลักษณะของงาน โดย ส่วนงานบำรุงรักษาซึ่งเป็นงานในส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท อาจว่าจ้างบุคลากรของบริษัทในเครือให้เป็น ผู้รับผิดชอบ และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้ให้บริการ (ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน ตามความเหมาะสม) ส่วนงาน การตลาดและลูกค้าสัมพันธ์ และส่วนงานบัญชีการเงินประจำ Site งาน ทางฝ่ายดำเนินการเอง เป็นต้น

ในอนาคต กรณีที่มีกองทรัสต์มีอสังหาริมทรัพย์เพิ่ม หรือบริษัท มีการจัดการกองทรัสต์อื่นเพิ่มจากที่มีอยู่ จะมี การเพิ่มฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมารับผิดชอบ โดยบริษัท ฯ จะพิจารณาปรับโครงสร้างตามความ เหมาะสมอีกที

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการ
- (2) การจัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ เปรียบเทียบกับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และรวมถึงการบริหาร งานให้เป็นไปตามสัญญา ติดตามทวงถามให้ผู้เช่าชำระหนี้ ตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา และรวมถึงการบริการผู้เช่าหลังการขาย (Customer Service) ติดต่อประสานงานกับตัวแทนการขาย จัดทำแผนการส่งเสริมการขาย แผนโฆษณา เพื่อเพิ่มพื้นที่เช่าในอสังหาริมทรัพย์
- (3) ดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ ให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ซึ่งได้แก่

หน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษา รวมถึงการดูแลความสะอาด ตลอดจนควบคุมการทำงานของผู้ให้บริการรายอื่นที่เข้ามาปฏิบัติหน้าที่ให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- (4) บริหารงานธุรการ งานบัญชีการเงิน ประจำ Site งาน รวมถึงงานการตลาด การควบคุมงบประมาณ งานทรัพยากรบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตัวอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับฝ่ายบัญชีและธุรการตามแผนการดำเนินงาน ประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
- (5) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ เพื่อเป็นเอกสารประกอบในการทำบัญชีและเบิกจ่าย ส่งให้ฝ่ายบัญชีและธุรการ ในการจัดทำบัญชีและเอกสารที่เกี่ยวข้อง
- (6) ประสานงาน ควบคุม ดูแล และ ตรวจสอบ การทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในขอบเขตงานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับผิดชอบ
- (7) ร่วมกับฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุนในการคัดเลือก และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (8) รับข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

5. ฝ่ายบัญชีและธุรการ

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) จัดการ รวบรวม ตรวจสอบรายรับ-รายจ่ายของกองทรัสต์ ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากรายงาน เอกสารที่นำส่งมาจากฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำไปเก็บค่าใช้จ่ายต่อจากกองทรัสต์ และรวมถึงรวบรวมทำตัวเลขทางบัญชี
- (2) ประสานงานรับผิดชอบในส่วนการจัดซื้อ จัดจ้างตามระบบงาน นำเสนอ ผู้บริหาร หรือคณะกรรมการ เพื่อเปรียบเทียบข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (3) ร่วมกับฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำและตรวจสอบรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงเอกสารใบอนุญาตต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ
- (4) ติดตาม ดูแล ตรวจสอบ ให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเช่า (Cross Check)
- (5) จัดทำงบการเงิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ NAV ของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์
- (6) บริหารจัดการเรื่องงานทางด้านทรัพยากรบุคคล
- (7) ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ข้อมูลบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และประสบการณ์ในการทำงาน มีดังนี้

ชื่อ	ประสบการณ์การทำงาน (ในระยะเวลา 5 ปี)	
คุณฉวีวรรณ อัครนิกรกุล	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2562 – 2567	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)
	2567 – 2568	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)
คุณอัจฉริยา สโมสร	2565 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2556 – 2565	Senior General Service Office บริษัท เคเอสแอล เรียลเอสเตท จำกัด

ชื่อ	ประสบการณ์การทำงาน (ในระยะเวลา 5 ปี)	
คุณศรียุญา สุทธิธรรม	2567 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2561 - 2567	Senior Account Office บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
คุณณณนาท ตัวงแก่น	2567 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและธุรการ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2566 - 2566	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)
	2560 - 2565	หัวหน้าแผนกบัญชี บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)
คุณอภิญา มหาวิจิณชัยมนตรี	2565 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการสำนักงานกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2563 - 2565	เลขานุการบริษัท บริษัท ที เอส ฟลาวมิลล์ จำกัด (มหาชน)
	2560 - 2562	ผู้แนะนำการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอर्ड จำกัด (มหาชน)
คุณจันทร์พิศ กำบัง	2567 – 31/10/2567	ผู้จัดการสำนักงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
คุณไพลิน เคนท้าว	01/11/2567 – ปัจจุบัน	หัวหน้าส่วนงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	01/09/2565 – 31/10/2567	หัวหน้างานเลขานุการ บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)

8.1.5 วิธีและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถกระทำได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็น
ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว
- 2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของ
ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน
- 3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้
ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการ
กองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- 5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์
ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง
ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการ
กองทรัสต์แล้ว

- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

8.1.6 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

- ไม่มี -

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติม ได้ตามข้อ 8.1)

8.3 ทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7 - 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	02-949-1500
Website	www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	20,000,000 หุ้น
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ประกอบกิจการหลักทรัพย์ประเภทการจัดการลงทุน
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือร้อยละ 99.99
รายชื่อกรรมการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. นางกิตติยา โตชนะเกษม 2. นายธนิก ธรวิศิษฐ์ 3. นายศรัชัย สุเนตตะ 4. นายชลิตติ เนื่องจำนงค์ 5. นางสาวภาวิณี ชยาวิมุกุล 6. นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางกิตติยา โตชนะเกษม นายธนิช ธาราวิศิษฐ์ นายศรชัย สุนต์ตา และนาย ณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

8.3.1 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของทรัสต์

โครงสร้างถือหุ้นของทรัสต์ มีดังนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2. นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.000005
3. นายดรณัฐ บันเปี่ยมราษฎร์	1	0.000005
รวม	20,000,000	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
- ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 7 (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
 - (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่มีการดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์

8. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
9. ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
10. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
11. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12 จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
13. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
14. การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
 - (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (2) การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
 - (3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - (4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้ผู้อื่นดำเนินการได้
 - (5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555

ซึ่งรวมถึงกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่นำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

15. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14 ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้รับมอบหมายงาน
- (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

16. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

17. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14 หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงิน หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงิน หรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

18. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 17 จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

19. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

20. ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตาม (1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามกฎหมายหลักทรัพย์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

21. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้ความหมายรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23
- (2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

22. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
23. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
24. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
25. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้
- (1) รายละเอียดทั่วไป ประกอบด้วย
- (1.1) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
 - (1.2) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์
 - (1.3) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
- (2) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย
- (2.1) ชื่อ นามสกุล สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2.2) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
 - (2.3) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2.4) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
 - (2.5) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)
 - (2.6) การจำนำ/ เพิกถอนจำนอง/ การอายัด/ ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
26. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (1) มีข้อมูลที่เป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
 - (2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
 - (3) มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน

27. ภายใต้บังคับของข้อ 26 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

8.4 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

8.4.1 ผู้สอบบัญชี

8.4.1.1. ผู้สอบบัญชี (ระยะเวลาสอบบัญชี SIRIPRT ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567)

ชื่อ : บริษัท สำนักงานอีวาย จำกัด ("EY")
 ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์
 เลขที่ 193/136 - 137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
 โทรศัพท์ : 0-2264-0777
 โทรสาร : 0-2264-0789-90

หมายเหตุ:

1. EY เป็น ผู้สอบบัญชี SIRIP ปี 2566 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (Audit - Fee) จำนวน 675,000 บาท
2. EY เป็น ผู้สอบบัญชี SIRIP ปี 2567 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (Audit - Fee) จำนวน 690,000 บาท
3. EY เป็น ผู้สอบบัญชี SIRIPRT ช่วงเวลา 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (Audit - Fee) จำนวน 450,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ไม่รวมค่าแปลภาษาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ)
4. ปี 2568 EY เสนอราคา ผู้สอบบัญชี SIRIPRT ปี 2568 จำนวน 710,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ไม่รวมค่าแปลภาษาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ) และไม่ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชี

8.4.1.2. ผู้สอบบัญชี (ระยะเวลาสอบบัญชี SIRIPRT ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2569)

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด ("AMC")
 ที่อยู่ : ชั้น 19 ยูนิต 4 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์
 191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
 โทรศัพท์ : 0-2313-9807
 email : amc@amc-auditing.com

หมายเหตุ: 1. AMC เป็น ผู้สอบบัญชี SIRIPRT ปี 2568 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (Audit - Fee) จำนวน 350,000 บาท โดยมีค่าสอบบัญชีภาษาอังกฤษ อีก 60,000 บาท รวมเป็น 410,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ)

2. AMC เสนอราคา ผู้สอบบัญชี SIRIPRT ปี 2569 จำนวน 410,000 บาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ปี 2569 จำนวน 410,000 บาท (โดยรวมค่าสอบบัญชีภาษาอังกฤษ แล้ว แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ) และให้อนุมัติให้ AMC เป็นผู้สอบบัญชี SIRIPRT ประจำปี 2569 ทั้งนี้ ค่าสอบบัญชี ปี 2569 เมื่อรวมค่าสอบบัญชีภาษาอังกฤษแล้วไม่ได้ปรับขึ้นจากปี 2568

ทั้งนี้ AMC เป็นผู้สอบบัญชี ของบริษัท และบริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) และบริษัทไนเครือ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") AMC มีผลการตรวจสอบระบบควบคุมคุณภาพงานสอบบัญชี โดย สำนักงาน ก.ล.ต. รอบปี 2563 และ ปี 2560 ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ "ดี"

8.4.2 นายทะเบียน

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง
 เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 0-2009-9000

โทรสาร : 0-2009-9991

8.4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.4.3.1. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (31 มีนาคม 2568)

ชื่อ : บริษัท ทีเอฟ แลนด์ จำกัด

ที่อยู่ : 74 ซอยนาคนิวาส 6 ถนนนาคนิวาส แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10230

โทรศัพท์ : 0-2105-4781

โทรสาร : 0-2539-7339

8.4.3.2. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (30 มิถุนายน 2568, 30 กันยายน 2568, 31 ธันวาคม 2568)

ชื่อ : บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ จำกัด

ที่อยู่ : 110/52 หมู่บ้านอัญมณี ซอยลาดพร้าว 18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร

กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ : 0-2513-1674-5

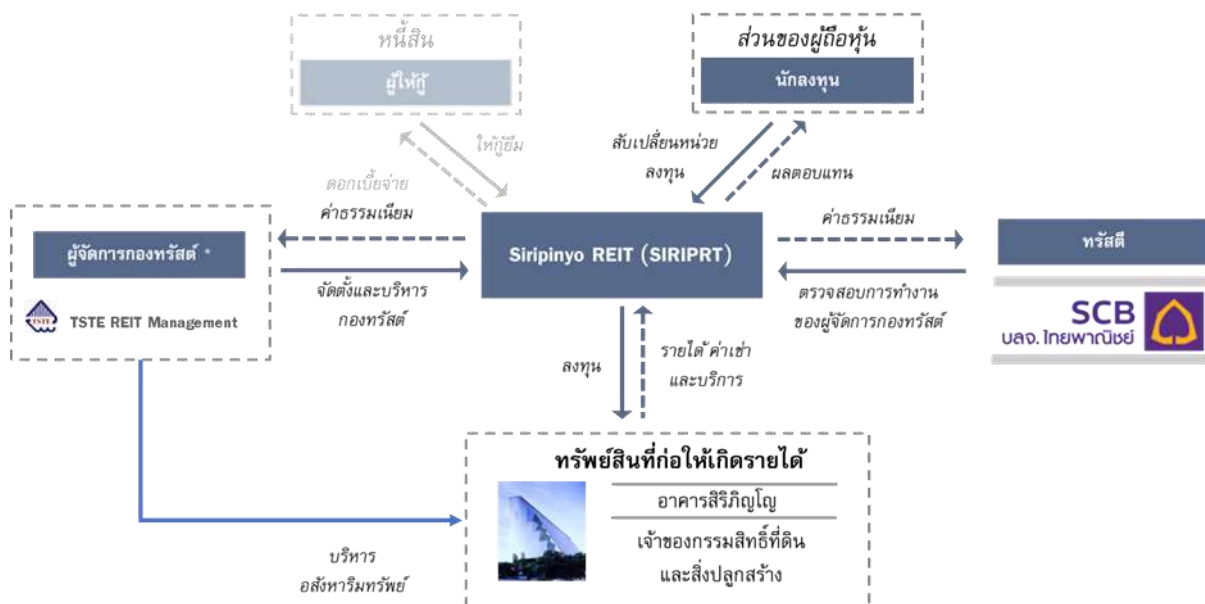
โทรสาร : 0-2019-4576

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

กองทรัสต์ SIRIPRT ก่อตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP ซึ่งกองทรัสต์จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม โดยชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือทรัสต์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



หมายเหตุ: * ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจว่าจ้างบุคลากรอื่นที่มีความสามารถเข้าดูแลรับผิดชอบในส่วนงานบริหารอสังหาริมทรัพย์

9.1.1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้ก่อตั้งทรัสต์" หรือ "ผู้จัดการกองทรัสต์") บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์")
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ol style="list-style-type: none"> ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (Siripinyo Real Estate Investment Trust หรือ SIRIPRT) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ("พ.ร.บ. ทรัสต์") ซึ่งเกิด

	<p>จากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ (Siri Prime Office Property Fund หรือ SIRIP) (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์</p> <p>2. กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์</p> <p>3. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลัก (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>
ชื่อ อายุ ประเภท	<p>ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย) : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ</p> <p>ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ) : Siripinyo Real Estate Investment Trust</p> <p>ชื่อย่อ : SIRIPRT</p> <p>อายุ : ไม่มีกำหนดอายุ</p> <p>ประเภท : ไม่ได้ให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์</p>
วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว</p>

	<p>ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือทรัสต์อื่น (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์</p> <p>(1.1) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา)</p> <p>(1.2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) และหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p> <p>(2) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต</p> <p>(2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือโดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวจะโอนเข้าบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</p> <p>(2.2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารดังกล่าว (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>
--	---

	<p>เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p> <p>เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา และตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>
วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีผลสมบูรณ์	<p>การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ SIRIPRT ก่อตั้งเมื่อ 7 ตุลาคม 2567</p>
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน 2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้นบุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น 3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่าง ๆ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย 4. ไม่ว่าในกรณีใด มิให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อ 1-3 ข้างต้น 5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อินทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้หากทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สิน

	<p>ของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด</p> <p>6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้ชำระสะสาง หรือผู้ที่รับมอบหมายจากผู้ชำระสะสาง (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการแจกจ่ายเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ ตามที่กำหนดในประกาศที่ สร. 9/2567 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว และที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <p>7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดทุนชำระแล้ว (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) กำหนด</p> <p>9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือกัน</p>
นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) เพื่อให้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือสิทธิการเช่า (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วง) ในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมุ่งเน้นที่อาคารสำนักงาน และอาคารรวมถึงโรงงาน คลังสินค้า ห้องเย็น ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ และทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ใด ๆ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือทรัสต์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>
การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)	<p>กองทรัสต์อาจลงทุนโดยตรง หรือลงทุนโดยทางอ้อม โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>1. การลงทุนโดยตรง ซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.</p> <p>(ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3</p>

	<p>ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า</p> <p>(2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>(3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องมีข้อตกลง หรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>(4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>(5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน โดยจะต้องเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(5.1) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา)</p> <p>(5.2) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศนั้นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้</p>
--	--

	<p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น (ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล (ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) <p>ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่ใช้กับกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ และอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 34/2559 (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) แล้ว</p> <p>(6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>นอกจากนี้ ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2. การลงทุนโดยทางอ้อม ซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทอื่นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> (1.1) ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2 (4) (1.2) ลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ <p>ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุน การลงทุนตามข้อ 2 (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2 (5)</p> (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีกลไกการกำกับดูแล ที่จะสามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ 2 (1) (1.1) และผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ 2 (1) (1.2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกันกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแล
--	--

	<p>อย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 2 (6) หรือ ข้อ 2 (7) แล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>(3) มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(4) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 2 (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(4.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (Wholly-owned Subsidiary)</p> <p>(4.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (ก) หรือ (ข)</p> <p>การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคแรกของ (4.2) นี้ ไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญโดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย</p> <p>(4.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (4.1) หรือ (4.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (4.1) หรือ (4.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย</p> <p>(5) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนโดยทางอ้อมจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(5.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม ผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 2 (4) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้</p>
--	--

	<p>กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 2 (4) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว</p> <p>(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว 2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย 3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น <p>(5.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 2 (4) (4.2) หรือ (4.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้</p> <p>(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว</p> <p>(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว</p> <p>(5.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 2 (1) (1.2) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน (5.1) หรือ (5.2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม</p> <p>(6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 2 (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้</p> <p>(6.1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(6.2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (6.1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง</p> <p>(ก) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุม</p>
--	--

	<p>คณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน</p> <p>(ข) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง</p> <p>(ค) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(6.3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว</p> <p>(6.4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นวทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นวทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p> <p>(6.5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นวทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลง โครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์</p> <p>กลไกการกำกับดูแลตาม (6.4) และ (6.5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 2 (4) (4.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 2 (4) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น</p> <p>(7) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 2 (1) (1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้</p> <p>(7.1) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ 2 (6) (6.4) และ (6.5) และในกรณีที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย</p> <p>(7.2) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย</p>
--	---

	<p>3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ 2 ไม่ว่าในรูปแบบใด วัตถุประสงค์การให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นดังกล่าว รวมถึงขั้นตอนในการให้กู้ยืมเงินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>4. กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก โดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>5. กองทรัสต์ต้องไม่เข้าทำสัญญาการลงทุนในทรัพย์สินหลักกับบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ หากบุคคลนั้นเองหรือบุคคลอื่นที่บุคคลดังกล่าวควบคุมได้จะมีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ เว้นแต่บุคคลดังกล่าวเป็นบริษัทที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้พิจารณาการมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 5 (1) (1.1) เท่านั้น</p> <p>(1) ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ บุคคลดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1.1) เคยมีประวัติฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ</p> <p>(1.2) เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ เนื่องจากมีเหตุที่มีนัยสำคัญอันควรสงสัยเกี่ยวกับกลไกการบริหารจัดการในลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) อาจไม่สามารถปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นธรรม โดยอาจมีการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ซึ่งจะทำให้ได้เปรียบผู้ถือหุ้นรายอื่นหรือได้ประโยชน์มากกว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นโดยไม่สมควร</p> <p>(ข) อาจไม่สามารถรักษาสិทธิของผู้อื่นได้โดยทำให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งได้รับประโยชน์ทางการเงินนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติ หรือโดยทำให้บริษัทเสียประโยชน์ที่พึงได้รับ</p> <p>(1.3) เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ เนื่องจากมีเหตุที่ทำให้สงสัยเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนที่ไม่ครบถ้วน ไม่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน หรือทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด ซึ่งมีลักษณะเป็นการปกปิดหรืออำพราง หรือสร้างข้อมูลที่อาจไม่มีอยู่จริงในรายการหรือการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ</p> <p>(1.4) เคยถอนคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ โดยไม่มีการชี้แจงเหตุผลสงสัยตาม (1.2) หรือ (1.3) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือโดยมีการชี้แจงแต่ไม่ได้แสดงข้อเท็จจริงหรือเหตุผลอย่างสมเหตุสมผลที่จะหักล้างข้อสงสัยในเหตุตาม (1.2) หรือ (1.3) นั้น</p> <p>(2) ภายในระยะเวลา 10 (สิบ) ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ บุคคลดังกล่าวเคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินเฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินการที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ</p>
--	--

	<p>(3) อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษหรือถูกดำเนินคดีในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินงานที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ</p> <p>(4) เป็นบุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าเป็นการจัดรูปแบบเพื่อให้บุคคลที่มีลักษณะตาม (1) (2) หรือ (3) หลีกเลียงมิให้สำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาตาม (1) (2) หรือ (3) กับบุคคลที่มีลักษณะดังกล่าว</p>
วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)	<p>ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย 2. ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม	<p>การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ต้องมีเงื่อนไขต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ (3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น 2. ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

	<p>การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักในข้อนี้ ให้คำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย</p> <p>3. กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดเตรียมเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี โดยจะต้องแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1 พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน</p> <p>(2) ทรัสต์มีหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่</p>
นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่น	<p>1. กองทรัสต์อาจมีการลงทุนในทรัพย์สินอื่น โดยจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน จะต้องเป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 ด้านล่างนี้</p> <p>1.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องไม่เกินร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) และจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) โดยอนุโลม</p> <p>1.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม</p> <p>1.4 ข้อกำหนดอื่นใดที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 1.1 ข้อ 1.2 และข้อ 1.3</p> <p>2. ขอบเขตประเภททรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน</p> <p>2.1 พันธบัตรรัฐบาล</p> <p>2.2 ตั๋วเงินคลัง</p> <p>2.3 พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข</p> <p>2.4 เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย</p> <p>2.5 บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง</p> <p>2.6 ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอวัลทั้งจำนวน</p>

	<p>หรือคำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข</p> <p>2.7 หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)</p> <p>(2) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ</p> <p>(3) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป</p> <p>2.8 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย</p> <p>2.9 ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)</p> <p>(2) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(3) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร</p> <p>2.10 สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์</p> <p>2.11 ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ประกาศกำหนด</p> <p>3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</p> <p>กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ</p>
--	---

	<p>3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น</p>
การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เช่า การให้เช่าให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีข้อจำกัดมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ 2. กองทรัสต์สามารถให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี 3. กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว 4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ 5. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายอื่นใด ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์

	<p>มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำไม่ได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>	<p>1. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 เป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (2) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (3) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัสต์จะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก (4) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (5) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (6) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ (7) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ (8) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ (9) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (10) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance) (11) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (12) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรืออัตราดอกเบี้ย (13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงิน</p>

	<p>เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดใน (5) (6) หรือ (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึง การออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้</p> <p>2.1 การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ</p> <p>2.2 การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย</p> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กูยืมเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ตามวิธีการในข้อ 2 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
--	---

	<p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้เอกชนกู้ยืมเมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)</p> <p>3.2 ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น</p> <p>3.3 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้</p> <p>(1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)</p> <p>(2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น</p> <p>(3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม</p> <p>3.4 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>4.1 ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>4.2 ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งสุดท้ายที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน</p> <p>การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p> <p>5. การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้</p> <p>5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้</p> <p>5.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น</p> <p>6. การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ภายใต้บังคับของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้</p> <p>7. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>7.1 ดำเนินการเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้</p>
--	--

	<p>เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี</p> <p>7.2 กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 7.1 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>7.3 กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป</p> <p>8. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะต้องมึลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อนี้ โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 4 จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้</p>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี</p> <p>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ระบุไว้แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 1 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ที่ต้องชี้แจงเหตุผลและความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามประกาศที่ ทจ. 20/2561</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ 6. สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น 7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ 8. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิ และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิ ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 9. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ 11. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด 12. ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน</p> <p>การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออก</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัว ต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

<p>เสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างตัวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหลายโครงการและบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น 3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1 หรือ 2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 3.1 แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน และการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 3.2 รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว 4. ข้อจำกัดสิทธิในการรับผลประโยชน์ตอบแทนและการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1 หรือ 2 ไม่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ 5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน <ol style="list-style-type: none"> 5.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามข้อ 1 หรือ 2 ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว 5.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
--	---

<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น 2. เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ 2.2 เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 2.3 ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว 2.4 ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว 2.5 ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 3. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ <p>ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.1 จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย 3.2 จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวน
--	---

	<p>หน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>(2) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1)</p> <p>3.3 ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม</p> <p>4. การมอบฉันทะ</p> <p>4.1 ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เสนอชื่อบุคคลอื่นใดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อเข้าประชุม และออกเสียงแทนผู้ถือหน่วยทรัสต์ บุคคลที่ถูกเสนอชื่อดังกล่าวจะต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มอบฉันทะให้แก่ผู้รับมอบฉันทะที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมตินั้น ผู้รับมอบฉันทะรายดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมตินั้น</p> <p>4.2 หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม</p> <p>5. องค์ประชุมและการดำเนินการประชุม</p> <p>5.1 การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2.2 ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2.2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม</p> <p>5.3 การดำเนินการประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2/3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม</p> <p>(2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (1) แล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้</p>
--	---

	<p>(3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และ เวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย</p> <p>6. ประธานที่ประชุม</p> <p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน</p> <p>7. วิธีการนับคะแนนเสียง</p> <p>ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>8. มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>8.1 ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า $\frac{3}{4}$ (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามข้อ 9</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ของกองทรัสต์ (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ (7) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
--	--

	<p>(8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(9) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>(10) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จะต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว</p> <p>8.3 มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามกฎหมายหลักทรัพย์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ</p> <p>8.4 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น</p> <p>9. การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด</p> <p>9.1 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย</p> <p>9.2 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น</p> <p>10. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ตามที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.ก. ว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) และเพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) รวมทั้งอาจดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบใด ๆ ตามที่กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และ/หรือแนวทางใด ๆ ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด</p>
--	---

<p>การทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันอาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าจัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้วตามที่กำหนดในข้อ 3 โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านตามที่กำหนดในข้อ 4 ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 2. ทรัสต์จะกระทำการใดที่อาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว 2.2 ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในข้อ 4 3. การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> 3.1 เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง 3.2 มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน 3.3 มีการเปิดเผยช่องทางในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น 4. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3 ในจำนวนเกินกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้ 5. ในกรณีการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
---	--

<p>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของรหัส</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. รหัสต้องปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรหัสโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งรหัสและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดของรหัสในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว 2. รหัสที่มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองรหัส หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 7 (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งรหัส และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง 3. รหัสต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นรหัสด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นรหัสลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งรหัสและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรหัสเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง รหัสต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย <ol style="list-style-type: none"> (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งรหัสหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรหัสทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งรหัสหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 4. รหัสที่มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองรหัสกับบุคคลอื่น 5. รหัสที่มีหน้าที่ผู้จัดการกองรหัสในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองรหัส หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองรหัสไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 6. รหัสมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 7. รหัสที่มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองรหัส นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองรหัส นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งรหัส และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองรหัสจัดการกองรหัสในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนรหัส 8. รหัสมีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งรหัสตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ด. 9. ห้ามรหัสนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอก อันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็น รหัสไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้รหัสอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองรหัส ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ 10. ในกรณีที่รหัสเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้รหัสเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะรหัส และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะรหัส 11. ให้รหัสจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองรหัสแยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของรหัส ในกรณีที่รหัสจัดการกองรหัสหลายกอง รหัสต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองรหัสแต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
---	--

	<p>ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย</p> <p>12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11 จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ (2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ (3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ <p>ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย</p> <p>13. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัสต์ดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน</p> <p>14. การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น (2) การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัว และไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์ (3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน (4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้ผู้อื่นดำเนินการได้ (5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ <p>ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์</p> <p>15. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14 ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและ</p>
--	--

	<p>ตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์ (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป <p>ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้</p> <p>16. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ (2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ <p>17. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14 หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์ สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต</p> <p>เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้</p>
--	---

	<p>18. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 17 จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>19. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความคิดเห็นนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง</p> <p>20. ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตาม (1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามกฎหมายหลักทรัพย์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง <p>21. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้มีความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23 (2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่ (3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
--	--

	<p>(5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือ เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ</p> <p>22. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือ พึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <p>(2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร</p> <p>23. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการ กองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหาย อย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และ ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ ในการ จัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่</p> <p>ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการ กองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้อง ปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>24. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้อง มีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและ รักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความ ซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือ กระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>25. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นาย ทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้</p> <p>การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) รายละเอียดทั่วไป ประกอบด้วย</p> <p>(1.1) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์</p> <p>(1.2) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์</p> <p>(1.3) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)</p> <p>(2) รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย</p> <p>(2.1) ชื่อ นามสกุล สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(2.2) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ</p> <p>(2.3) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(2.4) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกไปหน่วยทรัสต์แทน (ถ้า มี)</p>
--	--

	<p>(2.5) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)</p> <p>(2.6) การจำหน่าย/เพิกถอนจำนอง/การอายัด/ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>26. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์</p> <p>(1) มีข้อมูลที่เป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้</p> <p>(2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้</p> <p>(3) มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิ เช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน</p> <p>27. ภายใต้บังคับของข้อ 26 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร</p> <p>28. ภายใต้บังคับของข้อ 22 เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ ให้ทรัสต์ทำหน้าที่เป็นผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ โดยจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 9/2567 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p>
--	---

<p>การทำธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์กับผู้จัดการ กองทรัสต์หรือบุคคลที่ เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 2. ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว 2.2 ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือ ตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย 2.3 ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือ เกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใด จะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อย กว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง <p>ในกรณีที่ธุรกรรมตามข้อ 2 นี้ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของ แต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย</p> 3. กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้อง เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อประกอบการขอมติ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย <p>การอนุมัติตามข้อ 2 และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 3 จะกำหนดข้อยกเว้นสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้ อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดง รายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีก็ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจ่าย ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ไม่เกินอัตราที่ได้รับ ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปี และรายงานประจำปี และ/หรือการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่ไม่เกิน อัตราหรือมูลค่าที่ได้รับระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี</p>
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์และ หน้าที่ของผู้จัดการ กองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการ กองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การ กู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้า

	<p>ทำสัญญา และการดำเนินการกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ทั้งนี้ ดังรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ใดระบุไว้</p> <p>1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในหน้าที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนแทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและสั่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์</p> <p>1.4 เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>1.5 ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
--	--

	<p>(5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม</p> <p>(6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน/สมาคม (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว</p> <p>(7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ</p> <p>(8) ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>1.6 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย</p> <p>(2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(2.1) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี</p> <p>(2.2) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว หมายความว่ารวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น</p> <p>1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์</p>
--	---

	<p>ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาที่ไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษา แต่เมื่อปรากฏว่าที่ปรึกษาดังกล่าวเป็นผู้มีส่วนได้เสียให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา (2) มีให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น <p>1.9 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนด รวมถึงการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม</p> <p>1.10 ในกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนดสั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> <p>1.11 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องความรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการดูแลจัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายที่เกิดแก่ตนเอง อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนตามนัยมาตรา 33/1 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายอื่นใดที่เกิดแก่กองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำความผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใด ๆ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้ <p>1.12 เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งการสิ้นสุดของกองทรัสต์ พร้อมระบุเหตุผลให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ และรวบรวมบัญชี เอกสารหลักฐานต่าง ๆ และงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่เลิกกองทรัสต์ พร้อมทั้งส่งมอบให้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่ สร. 9/2567 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ส่งมอบบัญชีและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์ที่ผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่เลิกกองทรัสต์
--	--

	(2) ส่งมอบงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่เลิกกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่เลิกกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

9.1.2. ช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

9.2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทาง โครงสร้างองค์กร และนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การลงทุน การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การจัดโครงสร้างเงินทุน และการบริหารการดำเนินงาน การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ รวมถึง การกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารและพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง กฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตาม ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล ของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการบริษัทฯ มีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ กรรมการอิสระดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามที่ระบุในข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม หรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติ

- คณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทาง โครงสร้างองค์กร และนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การลงทุน การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การจัดโครงสร้าง เงินทุน และการบริหารการดำเนินงาน การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
 - (3) กำกับดูแลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหาเพื่อให้สามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
 - (4) กำกับดูแลให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน ระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว
 - (5) กำกับดูแลและดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบาย และแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบัน และเหมาะสมกับสภาพธุรกิจ
 - (6) กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
 - (7) พิจารณานุมัติแผนการลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รวมทั้งประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้
- ก. ก่อนการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คณะกรรมการบริษัทฯ จะติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้
1. ตรวจสอบและสอบทานข้อมูล (Due Diligence) ที่เกี่ยวข้องและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เป็นไปตามที่ระบุไว้ในระบบงานที่ 1 ข้อ 1.3 ระบบและขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 2. จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
 3. การพิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 4. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
 5. ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

ข. นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ จะติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีข้อกำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้ด้วย

1. ในด้านสาระของรายการ ให้เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- 1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
2. ในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ บริษัทฯ

- 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ
- 3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- 4) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

- 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ
- 3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- 4) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว ข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ ที่ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับการเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์

ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

- (8) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ เมื่อขนาดรายการเข้าเกณฑ์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดัง ต่อไปนี้
 - ก. ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและกระทำโดยเปิดเผย เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน และดำเนินการเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ (7) ทั้งในด้านสาระของรายการ และด้านระบบในการอนุมัติ
 - ข. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากนั้นจะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ (8)(ก) ข้างต้นแล้ว ยังจะต้องพิจารณาถึงเหตุจำเป็นและสมควรและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ๔ ด้วย
 - (1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น หรือ
 - (2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม
- (9) พิจารณานุมัติการจัดโครงสร้างเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ วิธีการระดมทุน สัดส่วนการก่อภาระหนี้ รายละเอียดและเงื่อนไขของเงินกู้
- (10) พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (11) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (12) พิจารณานุมัติการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในระบบงาน ที่ 8.1 ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ ของคู่มือฯ ฉบับนี้
- (13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทาง ธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (14) พิจารณานุมัติแนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการจัดการกองทรัสต์
- (15) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (16) กำกับดูแลการดำเนินงานที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ สอดคล้องกับหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อรักษาดูแลผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ
- (17) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (18) คณะกรรมการบริษัทฯ จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามที่ประกาศกำหนดกับผู้ถือหุ้นหน่วยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหุ้นหน่วยจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม
- 1) เป็นการสื่อสารในลักษณะ Two-way communication ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะผู้ถือหุ้นหน่วย หรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
 - 2) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทราบ ทั้งนี้ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการตาม 1) แล้วเสร็จ
- ในกรณีของกองทรัสต์ที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- 3) จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามวิธีการที่ประกาศกำหนด ในกรณีที่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (19) คณะกรรมการบริษัทฯ จัดให้มีการปฏิบัติงานอื่น ๆ นอกเหนือจากข้อ (1) – (18) ข้างต้น ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ และที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- ก. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- ข. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำของบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- ค. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- ง. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ผู้มีอำนาจควบคุมในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- จ. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชี

ของ บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- ฉ. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของ ผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- ช. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นราย ใหญ่
- ซ. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออก เสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่ง ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ เป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- ฅ. พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่ทำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะ คัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายบริหาร
- ญ. สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
- ฎ. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- ฏ. ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรใน ธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลมตามที่ระบุในข้อ 12 (4) ของประกาศ ที่ สช. 29/2555 หรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่ สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- ฐ. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกัน วิทยาศาสตร์ กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินใน ทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มี ลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- ฑ. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” และ “ผู้มีอำนาจควบคุม” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งจะทำหน้าที่ติดตาม และตรวจสอบการ ทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกรรมการอิสระเป็นผู้มี ความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจใน การดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- 1) กำหนดนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ และกำกับดูแลให้มีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยง
- 2) กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- 3) กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) กำกับดูแล และให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- 5) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

นอกจากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ในข้างต้น สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการ ความเสี่ยงจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระ พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่อง ดังต่อไปนี้

1. รายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
2. จุดอ่อนและสิ่งที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข
3. ความเสี่ยงที่พบในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหาร

ผู้บริหารหรือกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้กำหนดวิธีการบริหารงานและการลงทุนและเป็นผู้รับผิดชอบ ควบคุม ดูแล และบริหารประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้สามารถทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่อื่นที่บริษัท ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ทั้งนี้ อำนาจ หน้าที่ ความรับผิดชอบ ในเรื่องต่าง ๆ เป็นไป ดังนี้

- (1) รับผิดชอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะอื่น ๆ ที่กองทรัสต์มอบหมาย และที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีมติอนุมัติ โดยดำเนินงานให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง และจะต้องปฏิบัติตามแนวทางและมติของ คณะกรรมการบริษัท รวมถึง นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท
- (2) กำหนดวิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของ บริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน
- (3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย หรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท

- (7) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

9.3 การประชุมคณะกรรมการบริษัท

องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วย กรรมการเข้าประชุมด้วยตนเอง เกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาว่าระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกการการประชุม (Minutes of Meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยสำนักเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม โดยกรณีข้อมูลเป็นเอกสาร สำนักเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะเก็บในสถานที่ปลอดภัย เช่น มีการเก็บในตู้ที่ล็อกกุญแจ และมีทะเบียนควบคุมการเข้าถึง (Access Control) เพื่อป้องกันผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องในการเข้าถึง ไม่ให้สามารถเข้าถึงข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต และในกรณีที่มีการทำสำเนาเอกสาร ต้องมีการคัดสำเนาถูกต้องใช้สำหรับเฉพาะกรณีที่ต้องการเท่านั้น ในกรณีข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จัดให้มีรหัสผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์ (Limited Access) เพื่อป้องกันบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปใช้งาน มีระบบบันทึก (Log file) ระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว โดยหากฝ่ายอื่นต้องการข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ต้องยื่นขอเป็นลายลักษณ์อักษร ทางสำนักเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะเข้ารหัสข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์แล้วนำส่งให้ฝ่ายที่ร้องขอต่อไป

คณะกรรมการบริษัท กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้งเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหาเพื่อให้สามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม เพื่อพิจารณารับทราบ หรือเพื่ออนุมัติการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์
- (ข) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายบัญชีและธุรการ รวมทั้ง ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว

- (ค) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- (ง) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้ง ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (จ) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึง กลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ฉ) แนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อจัดการกองทรัสต์
- (ช) แนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (ซ) รายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) และรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ในการพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับและระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- (ฅ) เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

9.4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องมีการจัดทำแบบรับรองประวัติและคุณสมบัติของตนเอง รวมถึงต้องมีการปรับปรุงแบบรับรองประวัติและคุณสมบัติดังกล่าวอย่างน้อยปีละครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในแบบรับรองประวัติและคุณสมบัติ (Self-Declaration) ซึ่งอาจทำให้คุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ดำรงตำแหน่งนั้น ๆ เปลี่ยนไป โดยแบบรับรองประวัติและคุณสมบัติของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะถูกจัดเก็บไว้อย่างเป็นระเบียบ เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยทรัสต์และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะเพิ่มการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ประวัติกรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคน จากสื่อสังคมออนไลน์ เช่น google และเว็บไซต์ต่าง ๆ ของหน่วยงานของรัฐเท่าที่หน่วยงานของรัฐนั้นจัดให้มีระบบสืบค้นทางเว็บไซต์ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เช่น การตรวจสอบประวัติการล้มละลายจากเว็บไซต์ของราชกิจจานุเบกษา เป็นต้น
- (2) กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานแต่ละท่านทุก ๆ ปี โดยกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานทุกฝ่าย ยกเว้นกรรมการผู้จัดการจะถูกประเมินผลการปฏิบัติงานโดยคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อนำมาใช้ในการพิจารณาผลงานและการจ่ายค่าตอบแทน ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะวาระที่มีพิจารณาผลงานและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ ห้ามมิให้กรรมการผู้จัดการ ในฐานะกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย เข้าร่วมประชุม หรือ มีสิทธิออกเสียงเฉพาะวาระที่มีพิจารณาผลงานและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ
- (3) ส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านเข้าร่วมอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อเพิ่มพูนความรู้ความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- (4) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเอง ดังต่อไปนี้ มีหน้าที่ต้องรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็น

ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

- 1) คู่สมรสหรือผู้ที่ยู่กันด้วยกันฉันสามีภริยา
- 2) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
- 3) นิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม 1) และบุคคลตาม 2) ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดที่นิติบุคคลนั้น

กรรมการและผู้บริหารของบริษัท มีหน้าที่ส่งรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายกรณีเป็นการซื้อจากการเสนอขาย PO หรือภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ทำการกรณเป็นการซื้อขาย โอน หรือรับโอน

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์เนื่องจากกรณีดังต่อไปนี้ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

- 1) การได้หน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละคนถืออยู่ (Right Offering)
- 2) การได้หน่วยทรัสต์มาโดยมรดก

ทั้งนี้ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะทำการตรวจสอบการรายงานการถือหน่วยทรัสต์ หรือการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีหน้าที่รายงานจากฐานข้อมูลรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจากการปิดสมุดทะเบียนเพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ในระบบ Online ของสำนักงาน ก.ล.ต.

โดยจะมีการตรวจสอบตามวิธีการดังกล่าวเป็นประจำทุกไตรมาส และหากพบการเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะออกหนังสือแจ้งเตือนเพื่อให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ถูกต้องควบคุมมิให้มีการนำข้อมูลภายใน (Insider Information) ของผู้จัดการกองทรัสต์และของกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น โดยการจำกัดการเข้าถึงและรับรู้ข้อมูล (Limited Access) ไว้เฉพาะผู้ที่ต้องรับรู้ข้อมูลเพื่อนำไปใช้ในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ของตน (Should-Know Person) การจำกัดสิทธิการใช้งานแฟ้มข้อมูลแยกตามฝ่ายปฏิบัติงาน และมีการทบทวนสิทธิการเข้าใช้งานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง เช่น มีบุคลากรลาออก บุคลากรย้ายฝ่ายงาน เป็นต้น และกำหนดให้กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ราคาหน่วยทรัสต์ ระวังการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของกองทรัสต์ และในช่วงเวลาก่อนการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน ก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และจะสามารถทำการซื้อขายได้เมื่อครบ 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว (“ช่วงเวลาห้ามซื้อขายหน่วยทรัสต์”, “Black out period”)

อย่างไรก็ดี เพื่อให้เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในที่ดี ในกรณีที่กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเองที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญมีหน้าที่ต้องรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ให้กับสำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงรับทราบ

สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะทำการสุ่มตรวจสอบข้อมูลรายชื่อผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ที่ได้จากการปิดสมุดทะเบียนในช่วงระยะเวลาการซื้อขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเปรียบเทียบกับ รายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ซึ่งได้รับรายงานจากกรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเองเพื่อตรวจสอบว่าบุคคลดังกล่าวมีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในช่วงระยะเวลาการซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือไม่

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเองที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในช่วงเวลาห้ามซื้อขายหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์โดยคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการพิจารณาลงโทษทางวินัยตามขั้นตอน และมีโทษสูงสุดจนถึงขั้นให้ออก รวมทั้งอาจมีความรับผิดชอบทางอาญา และทางแพ่งตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และประกาศที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานภาครัฐ

- (5) สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง มีหน้าที่ควบคุมดูแลและติดตามการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้แน่ใจว่าการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์โดยตรวจสอบดูแล้วผู้จัดการกองทรัสต์ มีระบบการควบคุมภายในรวมถึงฝ่ายงานต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินการตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย
- (6) ในการตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะมีการดำเนินการดังนี้
 - (ก) จัดทำแผนการตรวจสอบภายในประจำปี (Audit Plan) ตามความเหมาะสมของระดับความเสี่ยงในแต่ละกิจกรรมการดำเนินงานในระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เสนอต่กรรมการอิสระ พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี
 - (ข) ดำเนินการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบภายในประจำปีที่กำหนดไว้เพื่อติดตามให้ทุกฝ่ายมีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ ของแต่ละฝ่ายงาน และกำหนดให้ฝ่ายงานดังกล่าวต้องชี้แจงกรณีมีข้อสงสัยหรือเห็นว่าการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ มีข้อบกพร่องหรือแสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงที่ระบบงานอาจล้มเหลว หรือไม่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
 - (ค) สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงสรุปประเด็นข้อสังเกตและข้อเสนอแนะพร้อมทั้งคำชี้แจงจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในข้อที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญหรือตามระดับความเสี่ยงที่ระบบงานอาจล้มเหลว รายงานตรงต่อกรรมการอิสระเป็นรายไตรมาส เพื่อประเมินและกำหนดมาตรการบริหารจัดการต่อไป และดำเนินการตรวจสอบ เพื่อติดตามผลการดำเนินการแก้ไขข้อสังเกตของฝ่ายปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง
 - (ง) จัดให้มีการประชุมระหว่างคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และ/หรือตัวแทนของทรัสต์ตามรอบระยะเวลาที่กำหนด เพื่อรับทราบผลการตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี เว้นแต่เรื่องที่มีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงปฏิบัติงานตรวจสอบ จะรายงานให้ คณะกรรมการบริษัทและทรัสต์รับทราบโดยไม่ชักช้า ในการประชุมตามข้อนี้ ผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์

อาจเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อชี้แจงและตอบคำถามเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (จ) ตรวจสอบว่าผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมาย โดยจะแบ่งออกเป็น 3 นโยบายหลัก และ 3 ระบบงาน ดังนี้

นโยบายในการจัดการกองทรัสต์

1. นโยบายการลงทุนและนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (“คณะกรรมการบริษัท”) มีอำนาจและหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการลงทุน และนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดให้มีการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง นโยบาย เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด ในเรื่องการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงนโยบายนั้น จะมีการดำเนินการ ดังนี้

(1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน จะปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกรรมการผู้จัดการเห็นชอบ และนำเสนอคณะกรรมการบริษัท อนุมัติ

(2) ในการพิจารณาอนุมัติ ปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาถึงความเหมาะสม ความสมเหตุสมผล และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้น

(3) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน นำเสนอแผนการลงทุน แผนการจัดโครงสร้างเงินทุน และแผนธุรกิจ (Business Plan) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับการปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท อนุมัติและเสนอต่อทรัสต์เพื่อเห็นชอบ ทั้งนี้ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะเข้าร่วมในการนำเสนอแผนดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท ด้วยทุกครั้ง

(4) คณะกรรมการบริษัท จะติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และกำหนดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณา รวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหา เพื่อให้สามารถจัดการปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

(5) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน จะรายงานผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน (Asset Performance) ความคืบหน้าในการดำเนินงานตามแผนธุรกิจและแผนการตลาด การรายงานสถานะเงินกู้และยอดคงเหลือ ดอกเบี้ยคงค้าง และสัดส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่จะต้องดำรงไว้ตามสัญญาเงินกู้ต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

(6) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน จะจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Budget Plan) เพื่อขอ

อนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และจะมีการรายงานผลการประเมินประสิทธิภาพการทำงานของฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งการประเมินดังกล่าว จะมีฝ่ายบัญชีและธุรการร่วมประเมินด้วย

2. นโยบายการจัดโครงสร้างเงินทุน

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะมีการระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือการก่อภาระหนี้ และ/หรือใช้เงินประกันจากการเช่าและการบริการ คณะกรรมการบริษัท จะกำหนดให้มีการจัดโครงสร้างเงินทุนให้เหมาะสม วิธีการระดมทุน การก่อภาระหนี้ รวมทั้งรายละเอียดและเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ รวมทั้ง อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่จะต้องดำรงไว้ตามสัญญาเงินกู้ และ/หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ว่าสมเหตุสมผลเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นราคาที่เป็นธรรม โดยจะคำนึงถึงความเสี่ยงจากการก่อภาระหนี้ และจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ บัญชีภายนอกต่าง ๆ และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ

3. นโยบายการบริหารการดำเนินงาน

เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักของกองทรัสต์และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและการควบคุมภายในที่เหมาะสม โดยคู่มือนี้จะเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของฝ่ายต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งจะมีการสอบทาน ทบทวน และแก้ไขให้เป็นปัจจุบันเพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนไป ทั้งนี้ ในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าวเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย รวมถึงควบคุมดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้ง ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานการประชุมต่าง ๆ รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึบบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูล และเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ จะให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- (ก) จัดทำและจัดเก็บข้อมูล และเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูล และเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของกองทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ข) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐาน

ประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำเสนอข้อมูล และเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

ระบบงานการจัดการกองทรัสต์

1. ระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน

เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์มีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุนจะจัดให้มีการบริหารโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์
- (2) ความยืดหยุ่นในการจัดหาเงินทุน
- (3) สภาพคล่องทางการเงินของกองทรัสต์

2. ระบบการพิจารณาคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุนจะจัดให้มีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ทั้งการลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง

ค. ก่อนการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คณะกรรมการบริษัท จะติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

6. ตรวจสอบและสอบถามข้อมูล (Due Diligence) ที่เกี่ยวข้องและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เป็นไปตามที่ระบุไว้ในระบบงานที่ 1 ข้อ 1.3 ระบบและขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
7. จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
8. การพิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
9. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
10. ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

ง. นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ จะติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีข้อกำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้ด้วย

2. ในด้านสาระของรายการ ให้เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- 6) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 7) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 8) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 9) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 10) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
3. ในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้
- กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ บริษัทฯ
- 5) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 6) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ
 - 7) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
 - 8) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
- 5) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 6) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ
 - 7) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ
 - 8) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว ข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง
- ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ ที่ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับการเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์

ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

(20) **พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ เมื่อขนาดรายการเข้าเกณฑ์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดัง ต่อไปนี้**

- ค. ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและกระทำโดยเปิดเผย เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน และดำเนินการเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ (7) ทั้งในด้านสาระของรายการ และด้านระบบในการอนุมัติ
- ง. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากนั้นจะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ (8)(ก) ข้างต้นแล้ว ยังจะต้องพิจารณาถึงเหตุจำเป็นและสมควรและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ๔ ด้วย
 - (1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น หรือ
 - (2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

3. ระบบการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

- 1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน จะจัดให้มีแนวทางในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้
 - (1) กำหนดแผนการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ให้มีอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ที่ดีขึ้น การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่าที่เหมาะสม
 - (2) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและพิจารณาถึงความเสี่ยงในการพึ่งพาลูกค้าในธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ
 - (3) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต และติดตามอัตราค่าเช่าในตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสม และเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรวมถึงรักษาและขยายฐานลูกค้า
 - (4) กำหนดแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อรักษามาตรฐานคุณภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่สามารถจัดหาประโยชน์ได้ตามแผนการดำเนินงาน
 - (5) จัดทำงบประมาณประจำปีของอสังหาริมทรัพย์และของกองทรัสต์
- 2. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน ขอความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ แนวทางในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
- 3. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน นำเสนอแนวทางในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ให้คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติ
- 4. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน นำเสนอแนวทางในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ให้ทรัสต์เห็นชอบ

ทั้งนี้ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะเข้าร่วมในการนำเสนอแผนดังกล่าวต่อ คณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และกำหนดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานในการประชุม คณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้คณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณารวมถึงกำหนดกรอบแนว ทางแก้ไขปัญหาเพื่อให้สามารถจัดการปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มอบหมายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น บุคคลภายนอก ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุนจะกำกับดูแล ติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด เพื่อรักษา ประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยจะจัดให้มีการประชุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อติดตามผลการ ดำเนินงานอย่างน้อยไตรมาส ละ 1 ครั้ง

9.6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หลักการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีแนวทางในการพิจารณา ดังนี้

- (1) พิจารณปัจจัยที่สำคัญตามแบบฟอร์มการคัดเลือกและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในการ พิจารณานั้น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จะสามารถบริหารจัดการ ทรัสต์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสามารถสร้าง มูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือพิจารณา ความสามารถในการซ่อมบำรุงอาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ (Preventive Maintenance) และ/หรือ พิจารณาความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ในแต่ละวัน (งาน Routine) และ/หรือพิจารณาความสามารถ แก้ไขปัญหาฉุกเฉิน และ/หรือพิจารณาจำนวนครั้งของ Machinery Breakdown และระยะเวลาของการ Recovery Machinery Breakdown เป็นต้น
- (3) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการดำเนินงานไม่ เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้
- (4) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมี ประสิทธิภาพ และสามารถป้องกันการทุจริต หรือทำให้ตรวจพบการทุจริต หรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตาม ระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องจาก ความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุม ทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- (5) กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการ หรือละเว้นการกระทำการ อันเป็น เหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการ กองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการ กองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนราย เดิม

ในระหว่างที่ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าดำเนินงานแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมนั้น หากมีบางเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดจ้างบุคคลมาปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นการชั่วคราว

- (1) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีระบบควบคุมภายใน
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ กำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สิทธิแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นไปตามคู่มือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ (ถ้ามี) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขั้นตอนในการคัดเลือกและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำเช่นเดียวกับการพิจารณาคัดเลือก และว่าจ้างที่ปรึกษาด้าน ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.7. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการมอบหมายงานให้ผู้อื่นทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ อาจจะมีการติดตาม ตรวจสอบการดำเนินงานของผู้รับมอบหมายงานเพิ่มเติม อาทิ

- (ก) การรักษาความสงบเรียบร้อย และความปลอดภัย ภายในอาคารและบริเวณโดยรอบอาคาร
- (ข) การรักษาความสะอาดภายในอาคารและบริเวณโดยรอบอาคาร
- (ค) การบริหารจัดการที่จอดรถทั้งหมด
- (ง) การบำรุงรักษาอาคาร เครื่องจักร และอุปกรณ์ ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ
- (จ) การจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการการติดตามและเรียกเก็บเงินให้ครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนด และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเป็น
- (ฉ) การติดตามดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
- (ช) การจัดซื้อจัดจ้างของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (ซ) การรักษาสภาพความแข็งแรงของอาคารและสภาพทรัพย์สินภายในอาคารให้อยู่ในสภาพดี และใช้จัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งมีลักษณะเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์จะรับข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์จากลูกค้า ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อเป็นข้อมูล ประกอบการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุนจะติดตามตรวจสอบการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- (ก) การดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ เช่นการวางแผนการตลาด การจัดหาผู้เช่า การบริหารสัดส่วนผู้เช่า การเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่า และเงื่อนไขของสัญญาเช่า
- (ข) การบริหารดำเนินงานให้เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติ

9.8. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนี้

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติ หรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อม

ที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยการจัดซื้อ จัดหาเพื่อ ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น เว้นแต่เป็นการว่าจ้าง/แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมจากการว่าจ้าง/แต่งตั้งดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ

3. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
4. ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
5. บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
7. อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
8. อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
9. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทราบถึง หรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
10. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก นำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อ

ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำเสนอภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่นได้อันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

11. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
12. ควบคุมให้ทรัพย์สินหลัก และการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเป็นไปตามระเบียบที่ใช้บังคับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
13. จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ และระบบจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
14. จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เอกสารประกอบการบันทึกบัญชี เบิกจ่าย ตลอดจนการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลบังคับใช้กับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยต้องเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจัดทำข้อมูล หรือตามระยะเวลาอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
15. แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก
16. ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาฉบับนี้ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)

9.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับค่าตอบแทนจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคำนวณเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าว ยังไม่รวมถึงค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ จะคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน ตามสมควรตามที่จ่ายจริง
- (3) ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์⁽¹⁾ จะคิดอัตราดังนี้

ค่า ต อ บ แ ท น ฐา น	(1) ได้รับไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม
	(2) ได้รับไม่เกินร้อยละ 5.75 (ห้าจุดเจ็ดห้า) ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม
ค่า ต อ บ แ ท น พิ เศษ	ได้รับในอัตรารายปี ซึ่งไม่เกินร้อยละ 30 (สามสิบ) ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี

<p>ทั้งนี้ โดยที่</p>	<p><u>“กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม”</u> จะคำนวณจาก ก – ((ก+ข) × ค)</p> <p>ก = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึงรายได้ค่าเช่า และค่าบริการหลังหัก ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ)</p> <p>ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่า น้ำประปา รายได้ ค่าโทรศัพท์ และรายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น) และ</p> <p>ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง (1) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่าย ในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง) (2) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (Maintenance Expense) และ (3) ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมิน ราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของ อาคาร และ (4) ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ลงทุน</p>								
<p>ค่านายหน้า (Commission)</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="520 920 922 1111"> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่านายหน้า (Commission) ให้กับบุคคลภายนอก</p> </td><td data-bbox="922 920 1442 1111"></td></tr> <tr> <td data-bbox="520 1111 922 1249"> <p>- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญา เช่าพื้นที่อายุ ตั้งแต่ 3 (สาม) ปี ขึ้นไป</p> </td><td data-bbox="922 1111 1442 1249"> <p>ได้รับ = 1 (หนึ่ง) เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ เดือนแรก</p> </td></tr> <tr> <td data-bbox="520 1249 922 1348"> <p>- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญา เช่าพื้นที่อายุ น้อยกว่า 3 (สาม) ปี</p> </td><td data-bbox="922 1249 1442 1348"> <p>ได้รับ = ตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการ เดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของ สัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 (สาม) ปี</p> </td></tr> <tr> <td data-bbox="520 1348 922 1348"> <p>- สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการ ขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม</p> </td><td data-bbox="922 1348 1442 1348"> <p>ได้รับ = 1/2 (ครึ่ง) เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม</p> </td></tr> </table>	<p>ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่านายหน้า (Commission) ให้กับบุคคลภายนอก</p>		<p>- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญา เช่าพื้นที่อายุ ตั้งแต่ 3 (สาม) ปี ขึ้นไป</p>	<p>ได้รับ = 1 (หนึ่ง) เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ เดือนแรก</p>	<p>- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญา เช่าพื้นที่อายุ น้อยกว่า 3 (สาม) ปี</p>	<p>ได้รับ = ตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการ เดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของ สัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 (สาม) ปี</p>	<p>- สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการ ขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม</p>	<p>ได้รับ = 1/2 (ครึ่ง) เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม</p>
<p>ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่านายหน้า (Commission) ให้กับบุคคลภายนอก</p>									
<p>- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญา เช่าพื้นที่อายุ ตั้งแต่ 3 (สาม) ปี ขึ้นไป</p>	<p>ได้รับ = 1 (หนึ่ง) เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ เดือนแรก</p>								
<p>- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญา เช่าพื้นที่อายุ น้อยกว่า 3 (สาม) ปี</p>	<p>ได้รับ = ตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการ เดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของ สัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 (สาม) ปี</p>								
<p>- สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการ ขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม</p>	<p>ได้รับ = 1/2 (ครึ่ง) เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม</p>								

หมายเหตุ ⁽¹⁾ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการว่าจ้างบุคคลอื่นใดเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่า ทั้งหมดหรือบางส่วน ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบจะเป็นไปตามหรือไม่ เกินอัตราที่กำหนดในตารางข้างต้นนี้ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ หากมีค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดจากการ ว่าจ้างบุคคลอื่นใดดังกล่าวซึ่งเกินกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้น ยกเว้นค่านายหน้า (Commission) สำหรับการจัดหาผู้เช่า ที่จ่าย ให้กับบุคคลภายนอกที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการว่าจ้างเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ตามข้อ (1) - (3) ในแต่ละเดือนเป็นรายเดือน ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ยืนยันมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือน และ ได้รับคำสั่งการชำระเงินค่าตอบแทนซึ่งได้แนบใบแจ้งหนี้จากผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีคำสั่งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ตัดจ่ายจากบัญชีของกองทรัสต์ตามระยะเวลาดังกล่าว เว้นแต่ในเดือนใดที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในเดือนนั้น โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ช่วงก่อนการเพิ่มทุน และช่วงหลังการเพิ่มทุน คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวัน

9.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลกองทรัสต์ ดังนี้

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 20/2561
- (2) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน/สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

- (3) จัดทำและส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ
 - (ก) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ งบการเงิน การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) รายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันครบกำหนดการส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

 - (ข) รายงานแสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยจัดทำตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส เพื่อพิจารณารับรอง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลที่ได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

 - (ค) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ โดยให้จัดทำทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันครบกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (ง) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (จ) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two - way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (ฉ) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two - way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (ช) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (ซ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์อาจร่วมกันปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่จะได้ร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

1. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
2. เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

3. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา และมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
4. ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
5. ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังนี้

1. จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย
2. จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - 1) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - 2) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก 1)
3. ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

การมอบฉันทะ

1. ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เสนอชื่อบุคคลอื่นใดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อเข้าประชุม และออกเสียงแทนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บุคคลที่ถูกเสนอชื่อดังกล่าวจะต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ อย่างไรก็ดี ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มอบฉันทะให้แก่ผู้รับมอบฉันทะที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมตินั้น ผู้รับมอบฉันทะรายดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมตินั้น
2. หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

องค์ประชุมและการดำเนินการประชุม

1. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
2. ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาล่วงไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้น

หน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามหัวข้อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ข้อ 2 ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามหัวข้อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ข้อ 2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

3. การดำเนินการประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- 1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2/3 ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- 2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม 1) แล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- 3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม 1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม 2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่ประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 นี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน

วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามหัวข้อการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของกองทรัสต์
 - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าที่จะ

สูงกว่า

- (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
 - (7) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
 - (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (9) การเลิกกองทรัสต์
 - (10) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูล ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จะต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว
3. มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ
 4. กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด

1. การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย
2. การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และเพื่อให้สอดคล้องกับ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด รวมทั้งอาจดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในรูปแบบใด ๆ ตามที่กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และ/หรือ แนวทางใด ๆ ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อาจจัดให้มีช่องทางการสื่อสารข้อมูลตามที่ประกาศกำหนดกับผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม

- 1) เป็นการสื่อสารในลักษณะ Two-way communication ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะผู้ถือหุ้น หรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 2) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบ ทั้งนี้ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการตาม 1) แล้วเสร็จ

ในกรณีของกองทรัสต์ที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

- 3) จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามวิธีการที่ประกาศกำหนด ในกรณีที่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน โดยประเมิน ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน เพื่อพิจารณาถึงปัจจัยภายในและภายนอกที่มีผลกระทบ หรือ มีอิทธิพลต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียและการดำเนินธุรกิจ ทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับกองทรัสต์ และได้พิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งเน้นขับเคลื่อนธุรกิจโดยคำนึงถึงประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม ที่ครอบคลุมการ เคารพสิทธิมนุษยชน การกำกับดูแลกิจการที่ดี การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริต การ ปฏิบัติต่อผู้ใช้อย่างเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชน หรือสังคมรวมถึง การเผยแพร่นวัตกรรมโดยคำนึงถึงการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เริ่มทำการเก็บรวบรวมข้อมูลอ้างอิงตามเกณฑ์ตัวชี้วัดภายใต้กรอบการประเมิน ตามมาตรฐาน GRI 2016 (Global Reporting Initiative) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลเพื่อใช้อ้างอิงการสื่อสารข้อมูล ผลการ ดำเนินงานตามแนวทางความยั่งยืนของกองทรัสต์ผ่านการเปิดเผยรายงาน ซึ่งช่วยให้สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กรและการเปลี่ยนแปลงไปพร้อมกับความคาดหวังของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียได้อย่างสมดุลและมีประสิทธิภาพ

1) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

1.1) การแข่งขันที่เป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ภายใต้กติกาการแข่งขันที่เป็นธรรม มีนโยบายการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญหรืองานให้บริการ ผ่านกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง โดยให้คู่ค้าเสนอราคาอย่างน้อย 2-3 ราย เพื่อทำการแข่งขันด้านราคาและงานที่ให้บริการอย่างเป็น ธรรมและตรวจสอบได้ และปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตอย่างเคร่งครัด รวมทั้งมีกำหนด ผู้รับผิดชอบต่อและระบบการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในเพื่อป้องกัน และปราบปรามการทุจริตหรือคอร์รัปชันภายในองค์กร

1.2) การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในคู่ค้า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็น แนวทางในการปฏิบัติงานไม่ให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อ การบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความ ต้องการในราคาที่สมเหตุสมผล อันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างบริษัทคู่ค้าและกองทรัสต์โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การกำหนดแนวนโยบายเป็นประเภทต่างๆ อย่างชัดเจน เพื่อความสะดวก รวดเร็ว และความโปร่งใส และมีกรอบระยะเวลากระบวนการการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง และจัดให้มีระบบการจัดการและติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติ ตามสัญญาข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ที่มีต่อคู่ค้าอย่างเคร่งครัด ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตาม เงื่อนไขได้จะรีบแจ้งให้คู่ค้าทราบล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาด้วยหลักแห่ง ความสมเหตุสมผล ตลอดจนมีการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นไปตามหลักการความยั่งยืน (Green Procurement) ด้วยการสำรวจคู่ค้าที่บริษัทจะเข้าทำธุรกิจด้วยในประเด็นต่างๆ ได้แก่ การเคารพสิทธิมนุษยชนโดยเฉพาะ การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม และการคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

1.3) การเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมการเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สินโดยเฉพาะ อย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยการจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องใช้ โปรแกรมสำเร็จรูปที่จดลิขสิทธิ์อย่างถูกต้องในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

2) การต่อต้านการทุจริต

กองทรัสต์ส่งเสริมให้มีการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและความโปร่งใส โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอน และการตรวจสอบทั้งจากทรัสต์ตาม ขอบเขตหน้าที่และระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ ให้ความสำคัญเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม ไม่ว่าจะเป็นตัวเงินหรือไม่ใช่ตัวเงิน ถือเป็นหลักการและหน้าที่รับผิดชอบสำหรับพนักงาน และฝ่ายบริหารทุกระดับได้ปฏิบัติงานอย่างมี คุณธรรม และมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการ ดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการ ก่อตั้งทุจริตคอร์รัปชันในการบริหารกองทรัสต์ที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน

3) การเคารพสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนา ทรัพยากรบุคคล จึงสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้องค์กรตลอดจนพนักงานเข้าไปมีส่วน เกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน มีความต้องการที่จะสร้างความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน ทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ โดยการ คัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานต้องไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ ให้ความเท่าเทียมกันและไม่ให้ มีการกดขี่ตลอดจนการล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิด และการเข้าร่วมกิจกรรม ทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร ตลอดจนส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน และมีการกระตุ้นให้มีการปฏิบัติตามหลักการสิทธิมนุษยชน ตามมาตรฐานสากลที่ครอบคลุมไปถึงผู้ร่วมทุน

4) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ดำเนินธุรกิจภายใต้กฎหมายแรงงานอย่างเคร่งครัด และมีระเบียบการบริหารงานบุคคลที่ส่งเสริมสิทธิและสนับสนุนการพัฒนา เพื่อความก้าวหน้าของพนักงานทุกระดับด้วยความเสมอภาคและเป็นธรรม ไม่มีการเลือกปฏิบัติ ส่งเสริมหลักสิทธิมนุษยชน รับฟัง ความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และให้สิทธิเสรีภาพในการ รวมกลุ่มของพนักงาน ไม่มีนโยบายการจ้าง แรงงานเด็ก และแรงงานผิดกฎหมาย นอกจากนี้มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงาน รวมทั้ง คุณภาพชีวิตของพนักงานที่บริหารโครงการอาคารสำนักงานสิทธิประโยชน์ ให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิดนอกกรอบ และ แรงงานต้อง ได้รับ การปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสม มีการเรียนรู้ในทุกระดับขององค์กร และพัฒนา ทักษะเพื่อยกระดับการทำงานให้มีความเป็นมืออาชีพบนสภาพแวดล้อมการทำงานที่เหมาะสม ตลอดจนมีการพิจารณาถึงประเด็น ความต้องการและความคาดหวังของผู้ปฏิบัติงานและผู้มีส่วนได้ ส่วนเสีย เพื่อประกันว่าการดำเนินงานสามารถบรรลุ ผลลัพธ์ที่ต้องการ ป้องกันและลดผลกระทบต่อ ผู้ปฏิบัติงานและของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

5) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่ ธุรกิจ ประกอบด้วย ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า และคู่แข่งทางธุรกิจ และได้ประกาศใช้จริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงาน โดยมีแนวปฏิบัติความรับผิดชอบต่อ ผู้บริโภคการส่งมอบการบริการที่มีคุณภาพตรงตาม ความคาดหวังของลูกค้า ให้ข้อมูลข่าวสารที่ ถูกต้อง ทันต่อเหตุการณ์ ตลอดจนการจัดให้มีกระบวนการรับข้อเสนอแนะ และข้อร้องเรียน เกี่ยวกับ คุณภาพและความปลอดภัยตามมาตรฐานการบริการ (Service Branding) เพื่อสร้างและ บริหาร จัดการแบรนด์ในด้านบริการ ด้วยกลยุทธ์และวิธีการที่เฉพาะเจาะจงเพื่อสร้างความไว้วางใจและ ภาพลักษณ์ที่มีคุณค่าให้กับลูกค้า รวมถึงการออกแบบระบบงาน เพื่อรองรับให้พนักงานทุกคนเข้าใจ ถึงบทบาทหน้าที่และวิธีปฏิบัติต่อ ลูกค้า มาตรฐานระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็น กรอบการดำเนินงาน มุ่งหวังให้องค์กรเป็นไปตาม กฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ดำเนินงาน ของธุรกิจให้เกิดความปลอดภัย และส่งเสริมภาพพจน์ด้านความ

รับผิดชอบขององค์กรที่มีต่อพนักงาน และสังคม เป็นที่ยอมรับของลูกค้าและผู้ให้บริการอาคารในระดับสากล นอกจากนี้มีการกำหนด ขอบเขตของการดำเนินงานด้านความปลอดภัยไปประยุกต์ใช้ตามบริบทองค์กรและความต้องการของ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงกิจกรรมที่เกี่ยวกับการทำงานตามแผน อาทิเช่น

- 5.1) จัดอบรมการดับเพลิงขั้นต้นให้แก่ผู้เช่า โดยวิทยากรผู้ที่ได้รับใบอนุญาตจากกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงานเป็นผู้ดำเนินการฝึกอบรม ปีละ 1 ครั้ง
- 5.2) จัดฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปีสำหรับผู้เช่า ปีละ 1 ครั้ง
- 5.3) ทบทวนและการรายงานบัญชีรายชื่อสารเคมีอันตรายและรายละเอียดข้อมูลความปลอดภัยของสารเคมีอันตราย ปีละ 1 ครั้ง
- 5.4) ตรวจสอบความปลอดภัยของระบบไฟฟ้าและบันทึกผลการตรวจสอบ รับรองระบบไฟฟ้าและบริษัทไฟฟ้า ปีละ 1 ครั้ง
- 5.5) ตรวจสอบและการทดสอบอุปกรณ์ของลิฟต์ และการทดสอบการรับน้ำหนักของลิฟต์ ปีละ 1 ครั้ง
- 5.6) ตรวจสอบความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ปีละ 1 ครั้ง
- 5.7) ทดสอบประสิทธิภาพการทำงานของระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ปีละ 1
- 5.8) ตรวจวัดและวิเคราะห์สภาวะการทำงานเกี่ยวกับระดับแสงสว่างและเสียง ปีละ 1 ครั้ง
- 5.9) การฝึกซ้อมแผนฉุกเฉินเพื่อเตรียมพร้อมตอบสนองต่อภาวะฉุกเฉิน ปีละ 1 ครั้ง
- 5.10) ริเริ่มติดตั้งแผ่นกรองอากาศประสิทธิภาพสูงเพื่อดักจับฝุ่น PM 2.5 เพื่อให้อากาศในอาคารมีความบริสุทธิ์ยิ่งขึ้น

บริษัท

2 ธันวาคม 2568



เรียน ท่านผู้เช่าอาคารสิริบุญโญ

ด้วยความห่วงใยในสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้เช่าทางผู้บริหารอาคารสิริบุญโญตระหนักถึงความสำคัญของการมีอากาศบริสุทธิ์และปลอดภัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่ฝุ่นละอองขนาดเล็ก PM2.5 มีระดับสูงขึ้น

ภาพประกอบการติดตั้งแผ่นกรองอากาศ



ในการบริหารอาคารสิริบุญโญจะมีการติดตั้งแผ่นกรองอากาศประสิทธิภาพสูงเพื่อดักจับฝุ่น PM2.5 ในระบบปรับอากาศส่วนกลางของพื้นที่ส่วนกลางและระบบเติมอากาศของอาคาร เพื่อยกระดับคุณภาพอากาศภายในอาคารให้ได้มาตรฐานและดียิ่งขึ้นซึ่งจะดำเนินการแล้วเสร็จภายใน 1 สัปดาห์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

อาคารสิริบุญโญ

บริหารโดย บริษัท สยามดีอี จำกัด และพันธมิตร

6) การจัดการสิ่งแวดล้อม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม และตระหนัก ดีว่าการดำเนินธุรกิจ มีผลต่อสิ่งแวดล้อมไม่ทางใดก็ทางหนึ่ง อีกทั้งมีความมุ่งมั่นในการจัดการ สิ่งแวดล้อมให้เกิดประโยชน์สูงสุด ต่อทุกภาคส่วน โดยดำเนินงานตามแนวทางความรับผิดชอบต่อ สิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ได้แก่ การปฏิบัติตามกฎหมาย มุ่งมั่นพัฒนาการดำเนินงาน เพื่อลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ประเมินและติดตามความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม อย่างสม่ำเสมอ จัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่เกิดหรืออาจจะเกิดขึ้น มุ่งมั่นอนุรักษ์ ทรัพยากรและ ใช้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และเพิ่มศักยภาพด้านสิ่งแวดล้อม ตลอดจนรายงานข้อมูลต่อผู้มีส่วนได้ ส่วนเสียโดยใช้มาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมเป็นแนวทางในการปฏิบัติ เพื่อตอบสนองต่อ ความคาดหวังของระบบ การจัดการสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วยการเพิ่มสมรรถนะด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินงานให้สอดคล้องตามกฎหมาย พันธะสัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสามารถในการบรรลุ วัตถุประสงค์ด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมขององค์กรเอง เพื่อทำให้เกิดคุณค่าต่อองค์กร ผู้มีส่วนได้ส่วน เสีย อาทิเช่น

- 6.1) บำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำเสีย ประจำเดือน
- 6.2) บำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบน้ำประปา เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำประปา ประจำเดือน
- 6.3) ควบคุม ตรวจสอบ และรายงานผลการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร เดือนละ 1 ครั้ง
- 6.4) รายงานผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.1) และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบ บำบัดน้ำเสีย (ทส.2) เดือนละ 1 ครั้ง
- 6.5) ตรวจสอบและรายงานผลการวิเคราะห์ระดับความเข้มข้นของสารเคมีอันตรายในบรรยากาศ (ปริมาณก๊าซ คาร์บอนมอนอกไซด์ ภายในอาคารจอดรถ) ปีละ 2 ครั้ง

มีการดำเนินงานเพื่อให้เกิดความความยั่งยืนด้านพลังงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ ให้ความสำคัญในด้านการ พลังงานพลังงาน ดำเนินงานภายใต้ระบบการบริหารจัดการตามมาตรฐานระบบ การจัดการพลังงาน ที่มีความมุ่งมั่นใน การใช้ พลังงานอย่างรู้คุณค่า ด้วยวิธีการประเมินประสิทธิภาพการใช้พลังงาน วางแผนและควบคุมการใช้ อย่างเต็ม ประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด ลดการสูญเสียพลังงานทุกขั้นตอน ดำเนินการ ตรวจสอบและดูแลการอุปกรณ์ไฟฟ้า เพื่อลดการรั่วไหลของพลังงาน ทำให้ทราบถึงปริมาณการใช้ พลังงานและประสิทธิภาพ รวมถึงการติดตาม เฝ้าระวัง และ การรายงานผลการปรับปรุงด้านพลังงาน และการจัดการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการลดการปลดปล่อยปริมาณก๊าซเรือน กระจก เพื่อนำเสนอ สื่อสารไปยังผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้ที่มีส่วนได้เสีย ให้ใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ สนับสนุน ให้ เกิดการใช้เทคโนโลยีใหม่ๆ นำไปปฏิบัติได้จริง ให้เกิดการปรับปรุงอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน อาทิเช่น

- 6.6) กำหนดโครงการและมาตรการอนุรักษ์พลังงาน ตามพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535
- 6.7) จัดทำรายงานการจัดการพลังงานและตรวจรับรองรายงานการจัดการพลังงาน ปีละ 1 ครั้ง ตามประกาศกรมพัฒนา พลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน
- 6.8) งดรงค์เรื่องการคัดแยกขยะ ทั้งในส่วนขยะเศษอาหาร, ขยะรีไซเคิล, ขยะอันตราย และขยะทั่วไป เพื่อลด ปริมาณขยะโดยรวมของทั้งอาคารฯ และสนับสนุนให้มีการนำขยะไปรีไซเคิล และการจัดการขยะอันตรายไม่ให้เกิดมลพิษ ต่อสิ่งแวดล้อมต่อไป



แจ้งให้ทราบ

2 ธันวาคม 2568

เรียน ท่านผู้เช่าอาคารสิริบุญไทย

ด้วยอาคารสิริบุญไทยได้ดำเนินการ จัดระบบคัดแยกขยะภายในอาคาร ตามแนวทางของสำนักงานเขต เพื่อให้การจัดการขยะเป็นไปอย่างถูกต้อง มีประสิทธิภาพ และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากยิ่งขึ้น

อาคารจึงขอแจ้งให้ผู้เช่าทุกท่านทราบว่า ภายในอาคารบริเวณชั้น GB (ด้านหน้าห้องขยะ) ได้มีการ แยกประเภทถังขยะ ไว้อย่างชัดเจน ได้แก่

- ขยะทั่วไป
- ขยะรีไซเคิล
- เศษอาหาร
- ขยะอันตราย

เพื่อให้ระบบการจัดการขยะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ อาคารสิริบุญไทยใครขอความร่วมมือจากผู้เช่าทุกท่าน คัดแยกขยะให้ถูกต้องก่อนทิ้งการร่วมมือของทุกท่านจะช่วยให้สภาพแวดล้อมภายในอาคาร สะอาด ปลอดภัย และน่าอยู่มากยิ่งขึ้น



ขยะเศษอาหาร

วิธีทิ้ง

1. เทน้ำ กรองเฉพาะเศษอาหาร
2. นำไปใช้ประโยชน์ เช่น ทำน้ำหมักชีวภาพ ปุ๋ยหมักหรือเป็นอาหารสัตว์
3. ใส่ถุงเขียว หรือถุงที่มีมองเห็นขยะด้านใน มีดปากถุง แล้วใส่ถัง
4. รอการจัดเก็บตามที่สำนักงานเขตกำหนด



ขยะรีไซเคิล

วิธีทิ้ง

1. เศษของเหลวหรือเศษอาหาร (ถ้ามี)
2. รวบรวมใส่ถุงใส หรือ ถุงที่มีมองเห็นขยะด้านใน
3. มีดปากถุงหากใส่ถุงดำให้เขียนข้อความหรือติดป้ายหรือสัญลักษณ์ที่ระบุว่าเป็น “ขยะรีไซเคิล”
4. นำไปขายหรือบริจาคหรือรอการจัดเก็บตามที่สำนักงานเขตกำหนด



ขยะอันตราย

วิธีทิ้ง

1. รวบรวมใส่ถุงใสหรือถุงที่มีมองเห็นขยะด้านใน
2. หากใส่ถุงดำให้เขียนข้อความหรือติดป้ายหรือสัญลักษณ์ที่ระบุว่าเป็น ขยะอันตราย
3. ทิ้งตามจุดที่กำหนดหรือรอการจัดเก็บตามที่สำนักงานเขตกำหนด



ขยะทั่วไป

วิธีทิ้ง

1. รวบรวมใส่ ถุงใส หรือ ถุงที่มีมองเห็นขยะด้านใน มีดปากถุง
2. รอการจัดเก็บตามที่สำนักงานเขตกำหนด



ขอขอบคุณในความร่วมมือ

อาคารสิริบุญไทย

บริหารโดย บริษัท ทีเอสทีอี จีที แมเนจเม้นท์ จำกัด

2 ธันวาคม 2568

กชม | บ้านดิจิทัล



1. **การวิเคราะห์ข้อมูล**
 2. **การนำเสนอข้อมูล**
 3. **การสรุปผล**

ส่วนที่ 3 หน้า 97

สำนักงานภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงจากปัจจัย ต่าง ๆ ด้วยการนำนวัตกรรมที่เหมาะสมมาประยุกต์ใช้เพื่อประสิทธิภาพการดำเนินการอันเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ตลอดจนเล็งเห็นถึงความสำคัญจากผลกระทบที่อาจจะก่อให้เกิดปัญหาขึ้นในอนาคต ที่เกี่ยวกับการ เพิ่มคาร์บอน จึงได้ส่งเสริมให้มีจุดบริการชาร์ตไฟฟ้าสำหรับรถไฟฟ้าภายในอาคาร และการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในพื้นที่ สำนักงาน ควบคุมการใช้พลังงานภายในอาคาร รวมถึงการเลือกใช้นวัตกรรมทำความเย็นที่มีประสิทธิภาพและ ทนสมัย ควบคุมคุณภาพอากาศภายในอาคาร ด้วยความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาการให้บริการด้านอาคารสำนักงานสู่ มาตรฐานสากลตอบโจทย์การทำงานด้วยสภาพแวดล้อมที่ดีและประหยัดพลังงาน ตอบสนองความต้องการของผู้เช่า รวมถึงการใส่ใจดูแล ควบคุมความปลอดภัยในการเข้าออกอาคาร และรักษาความปลอดภัยด้วยระบบกล้องวงจรปิด 24 ชั่วโมง ที่ช่วยคัดกรองบุคคลเข้า สู่อาคาร เพิ่มความปลอดภัยให้ทุกคนภายในอาคารมากขึ้น เพิ่มความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการเข้า ออก เพื่อความน่าเชื่อถือได้ในเรื่องความปลอดภัยที่ผสมผสานชีวิตการทำงานและชีวิตส่วนตัวของ คนทำงานให้เป็นส่วนเดียวกันได้อย่างลงตัว

8) กิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility; CSR) และการบริหารลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Relationship Management; CRM)

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีความเชื่อมั่นในแนวทางที่ธุรกิจจะสามารถดำรงอยู่ และเติบโตได้ ต้องพึ่งพาสังคมและทรัพยากรที่มีอยู่ ธุรกิจที่เติบโตขึ้นจึงมีส่วนที่ต้องรับผิดชอบต่อ และ ตอบแทนสังคมที่ให้การสนับสนุนและทรัพยากรที่ธุรกิจได้ใช้ไป จึงได้ให้ความสำคัญกับกิจกรรมเพื่อ สังคม หรือ กิจกรรม CSR (Corporate Social Responsibility) ภายใต้แนวคิดในการรับผิดชอบต่อ สังคมสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการบริหารลูกค้าสัมพันธ์ CRM (Customer Relationship Management) เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งของพลังสร้างสรรค์สังคมให้พัฒนาเคียงคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ โครงการอาคารสำนักงานสิริบุญ จึงได้ให้การสนับสนุนองค์กรการกุศล ที่ไม่แสวงหากำไรต่างๆ อาทิ มูลนิธิพิทักษ์สัตว์โลกแห่งประเทศไทย (World Animal Protection) ซึ่งเป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร (NGOs) เข้ามาจัดกิจกรรมภายในอาคารสิริบุญ เป็นต้น

ผลจากการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ นั้น ทำให้สามารถระบุถึงโอกาสและความเสี่ยงในกิจกรรมที่องค์กรดำเนินอยู่ ทำให้ ทราบถึงส่วนงานบริหารโดยรวมที่ควรได้รับการปรับปรุง เพิ่มความผูกพันของพนักงานและลูกค้า มีส่วนในการดึงดูด บุคลากรใหม่ๆที่สนใจเข้าร่วมงาน ส่งเสริมให้เกิดนวัตกรรมและสร้างสรรค์วิธีดำเนินงานที่ดีกว่าในปัจจุบัน ช่วยเพิ่มชื่อเสียง ความภักดีของลูกค้า และความนับถือในชุมชน ทำให้ได้มาซึ่งความได้เปรียบทางการแข่งขันในอนาคต

ที่ผ่านมา อาคารสิริบุญ ได้เปิดโอกาสให้มูลนิธิ หรือ องค์กรที่ไม่แสวงหากำไรต่างๆ อาทิเช่น World Animal Protection Thailand เป็นต้น มาจัดกิจกรรมในอาคารโดยไม่มีค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ อาคารสิริบุญ ยังริเริ่มโครงการรับบริจาคปฏิทินเก่าไม่ใช้แล้ว เพื่อนำไปบริจาคต่อให้มูลนิธิเพื่อคนตาบอดแห่งประเทศไทย รวมถึง โครงการรณรงค์ร่วมปิดไฟที่ไม่ใช้ในกิจกรรม Earth Hour เพื่อลดโลกร้อนอีกด้วย





อาคารสิริปัญญา
ขอเชิญชวน ร่วมปิดไฟที่ไม่ใช้
ในกิจกรรม

EARTH HOUR
ปิดไฟ 1 ชั่วโมง เพื่อลดโลกร้อน
วันที่ 22 มีนาคม 2568
เวลา 20.30 น. - 21.30 น.

#EarthHour2025 #BiggestHourForEarth #GiveAnHourForEarth

The poster features a night view of the Asiatique Tower in Bangkok, with the number '60' superimposed in a large, stylized font. Below the image are logos for SIRIPINYO, the 60th anniversary of Earth Hour, and WWF.

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายในเพื่อปกป้องทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น รวมถึงมีการกำหนดโครงสร้างการจัดการไว้อย่างชัดเจน และมีการนำระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงมาใช้ในการคาดการณ์ถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และยังมีกรอบแยกหน้าที่ในโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ออกจากกันอย่างเป็นระบบ มีการตรวจสอบถ่วงดุลอย่างเหมาะสม โดยมีแผนกกำกับกับการปฏิบัติงานติดตามและรายงานความเสี่ยงให้ต่อคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส รวมถึงสำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจัดให้มีตรวจสอบระบบการควบคุมภายในและติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่จะมีการนำไปใช้โดยมิชอบ

11.1 การควบคุมภายใน

เพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ บริษัทฯ จัดให้มีระบบการตรวจสอบและควบคุมภายในที่สำคัญเพื่อตรวจสอบและควบคุมให้การดำเนินงานของฝ่ายงานต่างๆ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน กฎ ระเบียบ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และยังจัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพ และสามารถป้องกันการทุจริตหรือ ทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในต้องประเมินเป็นรายไตรมาส และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องของระบบควบคุมภายในให้กรรมการอิสระทราบ เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาระบบที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

กองทรัสต์ ดำเนินงานโดยอาศัยการวางแผนการดำเนินงานประจำปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยแผนการดำเนินงานจะต้องสอดคล้องกับการวางแผนกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ที่วางไว้

2. ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

หากบริษัทฯ เห็นว่ากองทรัสต์ มีความจำเป็นต้องมีรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายการที่เกินงบประมาณ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนใด ๆ ที่จำเป็นเพิ่มเติม นอกเหนือจากงบประมาณประจำปีที่ได้รับ การพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ มีระบบงานในการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษที่สามารถตรวจสอบได้

3. ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่าเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ค่าเช่าที่ได้ถูกนำส่งให้แก่กองทรัสต์ อย่างครบถ้วน ลูกหนี้ที่ค้างชำระมีการติดตามทวงถาม อย่างสม่ำเสมอ และการดัดหนี้สูญออกจากบัญชีเป็นไปตามขั้นตอนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4. ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์

บริษัทฯ กำหนดให้มีกระบวนการและการดำเนินการในการจัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงให้มีการตรวจสอบการจัดซื้อ จัดจ้างของผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีความถูกต้องเหมาะสมตามแผน กฎระเบียบข้อบังคับและโปร่งใสเป็นธรรม และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างแท้จริง

บริษัทฯ จะประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยการตรวจสอบความมีอยู่จริง (Validity) ของทรัพย์สินหรือการบริการ แบบวิธีการสอบย้อนกลับไปยัง กระบวนการได้มาของเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์รวมถึงการจัดจ้างงานบริการ รวมทั้งตรวจสอบกับ งบประมาณประจำปีที่ได้รับการอนุมัติ เพื่อให้มั่นใจว่าสินค้าและบริการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดซื้อ จัดจ้าง สอดคล้องตรงตามนโยบาย มีการลงนามอนุมัติ (Authorization) ตามกฎระเบียบข้อบังคับ การปฏิบัติตาม สัญญา การประเมินและคัดเลือกผู้ขาย/ผู้รับจ้างที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์ ได้รับสินค้าหรือบริการ ที่คุ้มค่างบเงินที่จ่ายไป โดยบริษัทฯ จะกำหนดการสุ่มตรวจสอบระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ พร้อมกับการตรวจสอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

5. ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ กำหนดให้มีการจัดทำระบบควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย เพื่อให้ผู้ปฏิบัติได้ทราบถึงขั้นตอนการทำจ่าย ที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน และเป็นไปอย่างถูกต้องตามระเบียบ ข้อบังคับ โปร่งใส และเป็นธรรม โดยแบ่งระบบงานออกเป็น

- 1) การชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- 2) การตรวจสอบการชำระค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

6. ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่าย ในการบริหารและประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ หรือบัญชีดำเนินงาน ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และความรับผิดชอบใช้ในกรณีมีข้อพิพาท ซึ่งแต่ละประเภทของค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ บริษัทฯ มีระบบการติดตามและประเมิน เพื่อให้มั่นใจว่าค่าใช้จ่ายนั้นเป็นค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์ จริงและมีจำนวนสมเหตุสมผล แบ่งออกเป็น

- 1) ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ หรือบัญชีดำเนินงาน
- 2) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- 3) ความรับผิดชอบใช้ในกรณีมีข้อพิพาท

7. ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัทฯ กำหนดให้มีระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารอย่างมีประสิทธิภาพ สะดวก รวดเร็ว และถูกต้อง โดยจะต้องสามารถจำแนก จัดเก็บ ค้นหา และใช้เวลาน้อยที่สุด

8. ระบบการตรวจสอบภายใน

ในกรณีที่กรรมการอิสระเห็นสมควรกรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกตามที่กำหนด ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ และ ขั้นตอนการพิจารณาและ คัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยในการตรวจสอบภายใน ของผู้ตรวจสอบภายในนั้นจะต้องมีการตรวจสอบและสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้ง ประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข เพื่อประโยชน์ในการเรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

11.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุม การดำเนินงานของกองทรัสต์ ในทุกด้าน รวมทั้งกำกับดูแลให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่สามารถป้องกัน และจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ได้นำระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงระดับองค์กร (Enterprise Risk Management Framework) มาใช้ในคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ หรือ ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น รวมทั้งระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ เพื่อช่วยให้ บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์ที่ต้องการในการบริหารจัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ประกอบด้วยขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. กำหนดวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง
2. การระบุเหตุการณ์
3. การประเมินความเสี่ยงและการตอบสนองต่อความเสี่ยง
4. กำหนดกิจกรรมการควบคุม
5. การติดตามผล
6. การรายงาน

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการพิจารณาระดับความสำคัญของความเสี่ยงและผลกระทบดังต่อไปนี้

1. ระดับโอกาสที่จะเกิดขึ้น (Likelihood)
2. ระดับผลกระทบ (Impact)

12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ SIRIPRT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ SIRIPRT และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SIRIPRT แม้ว่ากองทรัสต์ SIRIPRT จะมีนโยบายหลักเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่กองทรัสต์ SIRIPRT ก็จะมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ SIRIPRT ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ SIRIPRT มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ SIRIPRT ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่กองทรัสต์ SIRIPRT จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ จะมีรายการระหว่างกองทรัสต์ SIRIPRT และ TRM ซึ่งทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ TRM ยังเป็นบริษัทในกลุ่ม TSTE ซึ่ง TSTE เป็นผู้ถือหุ้นและผู้มีอำนาจควบคุมสูงสุดโดยควบคุมผ่านบริษัทย่อย ซึ่งคือ TSG Asset และ TSG Asset ถือหุ้นใน TRM ร้อยละ 100 รายการระหว่างกองทรัสต์ SIRIPRT กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์ SIRIPRT กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีรายละเอียดของการทำธุรกรรมดังต่อไปนี้

12.1 นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ SIRIPRT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
1. บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นสูงสุดของ TRM โดยถือหุ้นผ่าน TSG Asset ร้อยละ 99.99 และ TSG Asset ถือหุ้นใน TRM ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมของ TRM - นายชนะชัย ชุตติमारพนธ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SIRIPRT เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใน TSTE และเป็นสามีของประธานกรรมการบริษัท TRM
2. บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายหลังการแปลงสภาพแล้วเสร็จ - เป็นบริษัทในกลุ่ม TSTE โดย TSG Asset ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ TSTE ถือหุ้นใน TRM ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - นายชนะชัย ชุตติमारพนธ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SIRIPRT เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใน TSTE และเป็นสามีของประธานกรรมการบริษัท TRM
3. บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ภายหลังการแปลงสภาพแล้วเสร็จ
4. บริษัท บีบี แคปปิตอล จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ถือหุ้นของบริษัท บีบี แคปปิตอล จำกัด ต่างก็เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม SIRIP และ บริษัท บีบี แคปปิตอล จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในกองทรัสต์ SIRIPRT คิดเป็นร้อยละ 25.12 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์ SIRIPRT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
TRM	กองทรัสต์ SIRIPRT แต่งตั้ง TRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT แล้วเสร็จ	- TRM เป็นบริษัทในกลุ่ม TSTE ผ่านการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของ TSG Asset โดยมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการพัฒนา และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารสำนักงาน รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นอย่างดี จึงช่วยให้การบริหารงานของ TRM เป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์	- TRM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SIRIPRT โดยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น - TRM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้ 1. ค่าตอบแทนพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม และ ไม่เกินร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม 2. ค่าตอบแทนพิเศษในอัตรารายปี ไม่เกินร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี “กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม” คำนวณจาก $ก - ((ก + ข) \times ค)$ โดยที่

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
			<p>ก = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึงรายได้ค่าเช่า และค่าบริการหลังหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ)</p> <p>ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และรายได้จากอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าน้ำประปา รายได้ค่าโทรศัพท์ รายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น)</p> <p>ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง (1) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (ซึ่งรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง) (2) ค่าบำรุงรักษา และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (Maintenance Expense) และ (3) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของอาคาร</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
			<p>และ (4) ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>โดยค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่น</p> <p>3. ค่านายหน้า (Commission) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่านายหน้า (Commission) ให้กับบุคคลภายนอก</p> <ul style="list-style-type: none"> - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป = 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุน้อยกว่า 3 ปี = ตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี - สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม = 1/2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม

หมายเหตุ : รายการระหว่างกันข้างต้น ถือว่าเป็นข้อมูลที่เปิดเผยไว้อย่างชัดเจนแล้ว รายการดังกล่าวจึงจะเป็นรายการที่ไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีก

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ที เอส จี แอส เซต จำกัด (“TSG Asset”)	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทใหญ่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ - ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> - TSG Asset เป็นบริษัทในกลุ่ม TSTE โดย TSTE ถือหุ้น TSG Asset ร้อยละ 99.99 และ TSG Asset ถือหุ้น TRM ร้อยละ 99.99 - TSG Asset เข้าพื้นที่ 9 ตร.ม. ที่ไว้ตั้งตู้ ATM เดิม โดยปรับปรุงเป็นร้านขายเบเกอรี่ สัญญา ตั้งแต่ 1 ก.ค. 2567 – 30 มิ.ย. 2570 (เริ่มเช่า ตั้งแต่กองทุนรวม SIRIP) แต่ TSG Asset ยกเลิก สัญญาเมื่อเดือนกรกฎาคม 2568 และโดนริบเงิน มัดจำเต็มจำนวน 	การเช่าพื้นที่ของ TSG Asset นั้นเป็นไปตามธุรกิจ โดยปกติ ซึ่งค่าเช่าพื้นที่ทั้งทางด้านราคาและเงื่อนไข ต่างๆ ดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าเช่าของลูกค้าราย อื่นในอาคาร
บริษัท ทีเอส เซลล์ แอนด์ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (“TSS”)	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ - ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> - TSS เป็นบริษัทในกลุ่ม TSTE โดย TSTE ถือ หุ้นในบริษัท ทีเอส ฟู้ด โฮลดิ้ง จำกัด (“TSF”) ร้อยละ 99.99 และ TSF ถือหุ้น TSS ร้อยละ 99.99 - TSS เข้าพื้นที่ 133 ตร.ม. เพื่อเป็นสำนักงาน ของบริษัท สัญญาตั้งแต่ 1 ต.ค. 2567 – 30 ก.ย. 2570 (เริ่มเช่าตั้งแต่กองทุนรวม SIRIP) 	การเช่าพื้นที่ของ TSS นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าเช่าพื้นที่ทั้งทางด้านราคาและเงื่อนไขต่างๆ ดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าเช่าของลูกค้ารายอื่นใน อาคาร

12.3 รายการระหว่างกันในรอบระยะบัญชีที่ผ่านมา

ในระหว่างรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	<u>สำหรับปี</u> <u>สิ้นสุดวันที่</u> <u>31 ธันวาคม 2568</u>	<u>สำหรับงวดระยะเวลา</u> <u>ตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม</u> <u>ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567</u>	<u>นโยบายการ</u> <u>กำหนดราคา</u>
บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	6,169	836	หมายเหตุ 14
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4,155	679	หมายเหตุ 14
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์	-	3,646	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่านายหน้า	31	-	หมายเหตุ 14
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน			
ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,246	204	หมายเหตุ 14
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ดอกเบี้ย	140	42	ตามราคาลาด
บริษัท ที เอส จี แอสเซ็ท จำกัด			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	50	24	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าบริการอื่น	23	-	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าบริการอื่น	-	5	ตามอัตราที่คิดกับลูกค้าทั่วไป
บริษัท ทีเอส เซลล์ แอนด์ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	830	144	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าบริการอื่น	33	-	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	1,561	864
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	725	702
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ค้างจ่าย	-	3,455
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	217	211
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากประจำ	1,309	1,300
เงินฝากธนาคาร	22,066	64,300
ลูกหนี้จากคอกเบี้ย	1	5
บริษัท ที เอส จี แอสเซท จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	3
ค่าบริการอื่นค้างจ่าย	-	6
บริษัท ทีเอส เซลล์ แอนด์ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	2	148

12.4 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SIRIPRT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในขนาดและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยสำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะรวบรวมรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่การจัดตั้งกองทรัสต์ และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันทุกไตรมาส หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง หรือเมื่อมีการขึ้นเครื่องหมายเพื่อจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และนำเสนอข้อมูลดังกล่าวให้ทรัสต์เพื่อรับทราบและใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
2. สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ต้องตรวจสอบว่าธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ ถ้าเป็นธุรกรรมที่ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะจัดให้มีขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อตรวจสอบธุรกรรม

ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีหลักการพิจารณา ดังต่อไปนี้

หลักการพิจารณา	ขั้นตอนการปฏิบัติ
เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ผู้จัดการกองทรัสต์ เสนอความเห็นพร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบต่อทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบต่อธุรกรรม
เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ แสดงความเห็นพร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบต่อผู้พิจารณาอนุมัติ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว (2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ (3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (4) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว ข้างต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง
มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม	แสดงการเปรียบเทียบราคาของธุรกรรมกับราคาตลาด/มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (ถ้ามี) พร้อมแสดงเหตุผลความสมเหตุสมผลด้านราคาดังกล่าว
ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม	แสดงการเปรียบเทียบค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมของรายการ กับค่าใช้จ่ายตามอัตราของผู้ให้บริการรายอื่น (ถ้ามี) พร้อมแสดงเหตุผลความสมเหตุสมผลด้านค่าใช้จ่ายดังกล่าว
ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น	ไม่ให้สิทธิกับผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการพิจารณาเข้าทำธุรกรรมในฐานะของคณะกรรมการ บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

4. ก่อนที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำรายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าวให้ทรัสต์เพื่อพิจารณา และในกรณีที่เป็นการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ต้องระบุข้อมูลเพื่อพิจารณาข้างต้นไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 (บจ/ร 29-00) หรือที่จะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

5. ภายหลังการทำธุรกรรมไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปี งบการเงินของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยข้อมูลที่จะเปิดเผยได้แก่ ชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความสัมพันธ์ ลักษณะธุรกรรม มูลค่ารายการ อัตราค่าบริการ หรือเงื่อนไขการค้า ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมดังกล่าว อัตราค่าบริการ หรือ เงื่อนไขการค้ำนั้น เมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด รวมทั้งความเห็นของทรัสต์หรือมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติการทำธุรกรรมนั้น และรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี)
6. เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้สนับสนุน หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวางแผนล่วงหน้าเกี่ยวกับมาตรการที่จะช่วยป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและมาตรการป้องกันเพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบก่อนที่จะเข้าลงทุน โดยสำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะควบคุมดูแลเรื่องดังกล่าวอย่างใกล้ชิด โดยจะให้มีการตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการและผู้บริหาร และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่เมื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหาร หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร รวมถึงมีการทบทวนข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้แน่ใจว่าได้มีการดำเนินการตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ตัวอย่างธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สนับสนุน หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน หากมีการปล่อยเช่าให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้สนับสนุน หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาความเหมาะสมของราคาเช่าและเงื่อนไขในการเช่า ซึ่งจะต้องเทียบเคียงได้กับราคาและเงื่อนไขทั่วไปของตลาดเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก

12.4 รายการระหว่างกองทรัสต์ SIRIPRT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
SCBAM	กองทรัสต์ SIRIPRT จะแต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT แล้วเสร็จ	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวม และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SIRIPRT ค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเภทเดียวกัน

หมายเหตุ : รายการระหว่างกันข้างต้น ถือว่าเป็นข้อมูลที่เปิดเผยไว้อย่างชัดเจนแล้ว รายการดังกล่าวจึงจะเป็นรายการที่ไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีก

อนึ่ง เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2568 กองทรัสต์ แจ้งข่าวเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการออกหนังสือค้ำประกันไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง จำนวน 1,300,000 บาท โดยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”) ซึ่งกองทรัสต์จะนำบัญชีเงินฝากประจำ 6 เดือน จำนวนเงิน 1,300,000 บาท กับ SCB เพื่อเป็นหลักประกันในการออกหนังสือค้ำประกันไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง ดังกล่าวในจำนวนเท่ากัน โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าว กองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งต้องเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการคัดค้านที่ชัดเจน โดยมีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนการเข้าทำธุรกรรม โดยให้ผู้ถือหุ้นส่งแบบฟอร์มการคัดค้านการเข้าทำธุรกรรมในช่วงระหว่างวันที่ 7 มกราคม 2568 ถึง 23 มกราคม 2568 และหากมีผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่เปิดเผย กองทรัสต์จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวกับธนาคารไทยพาณิชย์ได้ ซึ่งเมื่อครบกำหนดดังกล่าวข้างต้น ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดคัดค้าน ดังนั้น กองทรัสต์จึงเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นในปี 2568

12.5 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SIRIPT กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะรวบรวมรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งได้รับแจ้งจากทรัสต์ และปรับปรุงข้อมูลเป็นรายปี รวมถึงทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง เพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมถึงการตรวจสอบว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในช่วงเวลาห้ามการซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือไม่ (Blackout Period) ด้วย

ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการอันใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะจัดให้มีขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อตรวจสอบธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยมีหลักการพิจารณาตามที่กำหนดเช่นเดียวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอนุโลม ก่อนที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรม โดยวิธีการเปิดเผยข้อมูลจะต้องเป็นไปในลักษณะดังต่อไปนี้

- 1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทางในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3 ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ภายหลังการทำธุรกรรมไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ทรัสต์ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปี งบการเงินของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยข้อมูลที่จะเปิดเผย ได้แก่ ชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความสัมพันธ์ ลักษณะธุรกรรมมูลค่ารายการ อัตราค่าบริการ หรือเงื่อนไขการค้า ความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมดังกล่าว อัตราค่าบริการ หรือเงื่อนไขการค้านั้น เมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด รวมทั้งมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติการทำธุรกรรมนั้น และรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี)

ตัวอย่างธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ เช่น กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในการเข้าลงทุน

ในทรัพย์สิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยพิจารณาในหลาย ๆ ปัจจัยร่วมกัน เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ระยะเวลาผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่น ๆ นอกจากนี้สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะต้องมีเงื่อนไขไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้

อนึ่ง เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2568 กองทรัสต์ แจ้งข่าวเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับทรัสต์ ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการออกหนังสือค้ำประกันไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง จำนวน 1,300,000 บาท โดยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”) ซึ่งกองทรัสต์จะนำบัญชีเงินฝากประจำ 6 เดือน จำนวนเงิน 1,300,000 บาท กับ SCB เพื่อเป็นหลักประกันในการออกหนังสือค้ำประกันไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง ดังกล่าวในจำนวนเท่ากัน โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าว กองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งต้องเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการคัดค้านที่ชัดเจน โดยมีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนการเข้าทำธุรกรรม โดยให้ผู้ถือหุ้นส่งแบบฟอร์มการคัดค้านการเข้าทำธุรกรรมในช่วงระหว่างวันที่ 7 มกราคม 2568 ถึง 23 มกราคม 2568 และหากมีผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่เปิดเผย กองทรัสต์จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวกับธนาคารไทยพาณิชย์ ได้ ซึ่งเมื่อครบกำหนดดังกล่าวข้างต้น ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดคัดค้าน ดังนั้น กองทรัสต์จึงเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นในปี 2568

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบ ด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึง หมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย: บาท)	
	2568	2567
สินทรัพย์		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	51,684,406	1,300,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,955,115,100	1,911,000,000
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	24,444,293	64,300,291
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ	3,415,297	4,436,597
จากดอกเบี้ย	1,021	4,799
ลูกหนี้อื่น	-	2,283,561
สินทรัพย์อื่น	1,931,132	1,689,520
รวมสินทรัพย์	2,036,591,249	1,985,014,768
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,527,577	9,712,278
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	25,603,061	25,146,527
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	604,645	1,083,248
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19,115,100	-
หนี้สินอื่น	1,241,404	424,470
รวมหนี้สิน	52,091,787	36,366,523
สินทรัพย์สุทธิ	1,984,499,462	1,948,648,245
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์จำนวน 170,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.2586 บาท	1,913,975,073	1,913,975,073
กำไรสะสม	70,524,389	34,673,172
สินทรัพย์สุทธิ	1,984,499,462	1,948,648,245
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	 11.6735	 11.4626
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (หน่วย)	170,000,000	170,000,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับงวดระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	104,990,639	16,687,522
รายได้ดอกเบี้ย	147,766	41,744
รายได้อื่น	712,484	5,438
รวมรายได้	105,850,889	16,734,704
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	24,434,380	4,383,654
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4,154,733	679,025
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,246,420	203,707
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,320,977	199,500
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	6,169,072	836,171
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	395,000	450,000
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน	-	3,646,072
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8,486,743	1,198,811
ต้นทุนทางการเงิน	914,955	-
รวมค่าใช้จ่าย	47,122,280	11,596,940
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	58,728,609	5,137,764
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	23,022,608	29,535,408
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	23,022,608	29,535,408
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	81,751,217	34,673,172

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับงวดระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	81,751,217	34,673,172
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
ซื้อเงินลงทุนในกองทุนรวม	(50,000,000)	-
ซื้อเงินลงทุนในเงินฝากประจำ	(8,785)	(1,300,000)
จ่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,043,415)	-
ต้นทุนทางการเงิน	914,955	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,021,300	(2,192,255)
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยลดลง	3,778	2,079
ลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	2,283,561	(9,561)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(241,612)	346,064
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอตัดบัญชี (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(280,553)	535,408
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4,184,701)	7,292,213
เงินมัดจำการเช่าและบริการเพิ่มขึ้น (ลดลง)	456,534	(214,760)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(478,603)	354,885
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	816,934	120,826
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(23,022,608)	(29,535,408)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	7,988,002	10,072,663
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	54,227,628
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(45,900,000)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,944,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(47,844,000)	54,227,628
เงินสดและฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(39,855,998)	64,300,291
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	64,300,291	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	24,444,293	64,300,291

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

- แสดงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอตัดบัญชีเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในอสังหริ	(76,808)	(357,361)
- รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	1,882,000,000
- รับโอนสินทรัพย์สุทธิจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	22,252,555

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2568
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด/ปี (บาท)	1,984,499,462
อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (%)	0%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.03
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.00
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.03
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA Ratio) (เท่า)	0.87
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) (เท่า)	0.00
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) (เท่า)	2.51
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%)	0%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (%)	0%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%)	0%

2) คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทุนรวม SIRIP และ/หรือ กองทรัสต์ SIRIPT	SIRIP สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			SIRIP&SIRIPT (01/01/67- 31/12/67)	SIRIPT (01/01/68- 31/12/68)
	2564	2565	2566	2567	2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ	72.45	76.01	86.46	101.66	104.99
รายได้ดอกเบี้ย	0.24	0.28	0.75	0.86	0.15
รายได้อื่น	0.52	0.30	1.30	0.38	0.71
ค่าใช้จ่ายรวม	36.05	42.18	44.28	56.20	47.12
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	37.16	34.41	44.23	46.70	58.73
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	40.89	71.84	50.05	109.11	81.75
หนี้สิน / สินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.02	0.02	0.01	0.02	0.03
ต้นทุนดอกเบี้ย (%)	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	16.81	7.71	48.56	84.27	7.99
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(40.14)	(34.00)	(38.25)	(44.19)	(47.84)
กระแสเงินสดสุทธิ	(23.33)	(26.29)	10.31	40.08	(39.85)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV) (บาท)	1,851.10	1,888.94	1,900.74	1,948.65	1,984.50
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV per Unit) (บาท)	10.8888	11.1114	11.1808	11.4626	11.6735

รายละเอียดใน https://siriprt.com/investor_relations_th/finance-info_th/

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะการเงิน ของกองทุนรวม

SIRIP, SIRIPRT และ SIRIP & SIRIPRT

เนื่องจากปี 2567 กองทรัสต์แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพรม์ออฟฟิศ (“SIRIP”) เป็น กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“SIRIPRT”) ทำให้ปี 2567 SIRIPRT รับรู้รายได้ไม่เต็มปี โดยมีรายได้ ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 16.73 ล้านบาท อาคารสิริภิญโญ (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 66.57 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 564.01 บาท/ตารางเมตร/เดือน ส่วนในปี 2568 SIRIPRT สามารถ รับรู้รายได้เต็มปี โดยมีรายได้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 105.80 ล้านบาท อาคารสิริภิญโญ (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 73.20 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 548.11 บาท/ตารางเมตร/เดือน

ในทำนองเดียวกัน ปี 2567 SIRIPRT รับรู้ค่าใช้จ่ายไม่เต็มปี ค่าใช้จ่าย ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 11.59 ล้านบาท ในจำนวนนี้ เป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน จำนวน 3.65 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ครั้งเดียวตอนแปลงสภาพ ส่วนปี 2568 SIRIPRT รับรู้ค่าใช้จ่ายเต็มปี ค่าใช้จ่าย ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 47.12 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 44.52 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจาก ต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 24.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.08 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยต้นทุน ค่าเช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษา เชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 8.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.02 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็น ค่าภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง ค่ากระดาษชำระและค่าน้ำยาฆ่าเชื้อกำจัดกลิ่น ค่าใช้จ่ายในการกันห้องเพื่อขาย ค่านายหน้า และค่า ภาษีซื้อไม่ขอคืน เป็นต้น

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน ปี 2567 ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการ ลงทุนสุทธิ จำนวน 5.14 ล้านบาท และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 29.53 ล้านบาท ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 34.67 ล้านบาท ส่วนปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 58.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.48 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมี รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 23.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.75 ของ รายได้จากการลงทุนรวม ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 81.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.23 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1.1 กรรมการบริหาร

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2569 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ นายณัฐวรณ ธิศวนิกกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายณัฐวรณ ธิศวนิกกุล กำกับไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นางสาวกาญจนา ตั้งปรกรณ์	ประธานกรรมการ	- กาญจนา ตั้งปรกรณ์ -
นายณัฐวรณ ธิศวนิกกุล	กรรมการและ กรรมการผู้จัดการ	- ณัฐวรณ ธิศวนิกกุล -

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

1.2 กรรมการบริษัท

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.1 ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วนเป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายณัฐวรรณ อัครวนิกกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้า ด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายณัฐวรรณ อัครวนิกกุล กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายธนกฤต ฉัตรภรณ์	กรรมการอิสระ	- นายธนกฤต ฉัตรภรณ์ -

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
ผู้รับมอบอำนาจ นายณัฐวรรณ อัครวนิกกุล	กรรมการและ กรรมการผู้จัดการ	- ณัฐวรรณ อัครวนิกกุล -



รายงานความเห็นของทรัสต์

25 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญโญ

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญโญ (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ในฐานะทรัสต์

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้อำนวยการฝ่าย
ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้อำนวยการฝ่าย ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการ
กองทรัสต์

รายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 9.4.3 โครงสร้างบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

รายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 9.1.1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการ ของบริษัทย่อย

ไม่มี

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและ
หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้จัดการ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

ชื่อ	ประสบการณ์การทำงาน (ในระยะเวลา 5 ปี)	
คุณอภิญา มหาวิจิณย์มนตรี	2565 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการสำนักงานกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2563 - 2565	เลขานุการบริษัท บริษัท ที เอส ฟลาวมิลล์ จำกัด (มหาชน)
	2560 - 2562	ผู้แนะนำการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์พอร์ต จำกัด (มหาชน)

ประวัติการอบรม:

- อบรม Certificate for young professional IA รุ่นที่ 3 จากสภาวิชาชีพบัญชี

เอกสารแนบ 5

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ราคาประเมินทรัพย์สินหลักที่ลงทุน		
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
อาคารสิริบุญ	1,936.00	บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด
หมายเหตุ : ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด ตามรายงานประเมินทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สามารถ download รายงานประเมินดังกล่าวข้างต้นฉบับเต็มได้ที่ : https://siriprt.com/investor_relations_th/publication_th/		