

An aerial night photograph of a city skyline. The central focus is a tall, slender skyscraper with a unique, curved, and illuminated facade. To its right, a large, modern building complex is brightly lit with blue and green lights. In the foreground, a large, curved, illuminated structure, possibly a shopping mall or office building, is visible. The surrounding city is densely packed with other buildings, many of which are also lit up, creating a vibrant urban scene.

รายงานประจำปี 2560

ANNUAL REPORT 2017

GLANDRT

GLAND Office Leasehold Real Estate Investment Trust

สารบัญ

	หน้า
สาส์นจากประธานกรรมการ	1
การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	2
1. กองทรัสต์	8
2. ทรัสต์	10
3. โครงสร้างกองทรัสต์	16
4. ผู้จัดการกองทรัสต์	17
5. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	59
6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	62
7. รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	63
8. รายละเอียดต่อสัญญาหรือทรัพย์สินที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	70
9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	71
10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	75
11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	78
12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์	79
13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	81
14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	83
15. รายงานความเห็นของทรัสต์	84
16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคล หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	85
เอกสารแนบ	99
งบการเงิน	99

สารสนเทศจากประธานกรรมการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 เมษายน 2560 ซึ่งมีระยะเวลาดำเนินงานรวม 8 เดือนเศษ มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 466 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 295 ล้านบาท แม้ว่ากองทรัสต์จะมีรายการขาดทุนทางบัญชีจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน อย่างไรก็ตาม โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีเส้นทางคมนาคมสะดวก ใกล้สถานี่รถไฟฟ้า ประกอบกับการบริหารจัดการที่ดี อีกทั้งตลาดยังคงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้งสองโครงการสูงกว่า 95% โดยที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยยังคงปรับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น และอัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม สูงถึง ร้อยละ 79.45 และ 63.26 ตามลำดับ ส่งผลให้ในรอบบัญชีที่ผ่านมา (12 เมษายน 2560 – 31 ธันวาคม 2560) กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 1 ครั้ง และจ่ายเงินลดทุน 2 ครั้ง รวมเป็นผลตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.5209 บาท

สุดท้ายนี้ ในนามของประธานกรรมการบริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ คณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารขอให้ทุกท่านมั่นใจว่าบริษัทจะมุ่งมั่นดำเนินงานภายใต้นโยบายธรรมาภิบาลและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างยั่งยืน และสร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่มั่นคงแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป



พลเอกนิพนธ์ ภารัญนิตย์
ประธานกรรมการ

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 466 ล้านบาท ในปี 2560 โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 464 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.67 ของรายได้จากการลงทุน รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 1.46 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 0.11 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดตั้งในวันที่ 12 เมษายน 2560 ซึ่งมีการดำเนินงานรวมจำนวน 264 วัน

รายได้จากการลงทุน	12 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	464,177,108	99.67
รายได้ดอกเบี้ย	1,461,850	0.31
รายได้อื่น	105,677	0.02
รวมรายได้	465,744,635	100.00

ผลการดำเนินงานของ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงานและ โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

- โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 99.60 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2560 อยู่ที่จำนวน 625 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากวันจัดตั้งกองทรัสต์
- โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 100 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2560 อยู่ที่จำนวน 720 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากวันจัดตั้งกองทรัสต์

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2560 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 171 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนให้เช่าและบริการจำนวน 96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.95 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.69 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย	12 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	95,733,183	55.95
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12,289,974	7.18
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	5,052,408	2.95
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	21,755,264	12.71
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,485,682	0.88
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	790,000	0.46
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจำหน่าย	458,661	0.27
ต้นทุนการเงิน	25,140,630	14.69
ค่าใช้จ่ายอื่น	8,410,259	4.91
รวมค่าใช้จ่าย	171,116,061	100.00

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 295 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรมจำนวน 5,258 ล้านบาท (เป็นมูลค่าที่ยังไม่ได้รวมค่าเช่าค้างรับ) ลดลงจำนวน 733 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันจัดตั้งกองทรัสต์

ดังนั้น การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 439 ล้านบาท

	ราคาประเมินปี 2560		ราคาประเมินปี 2559	
	(บาท)		(บาท)	
บริษัทประเมิน	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด		บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
วันที่ประเมิน	29 กันยายน 2560	29 ธันวาคม 2560	1 พฤศจิกายน 2559	1 พฤศจิกายน 2559

	ราคาประเมินปี 2560		ราคาประเมินปี 2559	
	(บาท)		(บาท)	
โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน	4,057,000,000	4,076,000,000	3,993,000,000	4,023,000,000
โครงการยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน	1,216,700,000	1,217,200,000	1,216,000,000	1,273,000,000
ราคาประเมินรวม	5,273,700,000	5,293,200,000	5,209,000,000	5,296,000,000

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,619 ล้านบาท โดยมีสาระสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมประมาณ 5,258 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการ ยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการสอบทานมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 50 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประมาณ 2.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	จำนวน(บาท)	ร้อยละ
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5,258,491,284	93.58
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	50,000,000	0.89
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	248,052,332	4.41
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	54,409,746	0.97
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	79,871	0.01
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	2,800,407	0.05
สินทรัพย์อื่น	5,326,388	0.09
รวมทรัพย์สิน	5,619,160,028	100.00

(1) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,215 ล้านบาท โดยมีสาระสำคัญดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 998 ล้านบาท (เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหักค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมและการตัดบัญชี) คิดเป็นร้อยละ 82.11 ของหนี้สินรวม
- เงินประกันการเช่าและบริการ 128 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.54 ของหนี้สินรวม

หนี้สิน	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ
เจ้าหนี้อื่น	70,361,747	5.79
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,029,153	1.32
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	151,460	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	997,635,835	82.11
เงินประกันการเช่าและบริการ	128,057,163	10.54
หนี้สินอื่น	2,818,980	0.23
รวมหนี้สิน	1,215,054,338	100.00

(2) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,404 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.8122 บาท

กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 248 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 5,567 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในวันที่ 19 เมษายน 2560 จำนวน 5,992 ล้านบาท และเกิดการเพิ่มขึ้นในเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 50 ล้านบาท
2. กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 5,816 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากเงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์ จำนวน 4,998 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 998 ล้านบาท

กระแสเงินสด	12 เมษายน 2560
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	จำนวน (บาท)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(5,567,490,333)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	5,815,542,665
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	248,052,332
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด ณ วันที่ 12 เมษายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	248,052,332

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ดังนี้

อัตราส่วน	เงื่อนไขตามสัญญา	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุน (เท่า)	ไม่เกิน 1.00 เท่า	0.23
Debt Service Coverage Ratio (เท่า)	ไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า	12.80

ผลตอบแทนจากกองทรัสต์

ในรอบปีบัญชี 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ปี 2560 ได้ดังตารางต่อไปนี้

วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	รอบผลประโยชน์ตอบแทน
8 กันยายน 2560	0.1400	12 เมษายน 2560 - 30 มิถุนายน 2560

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังตารางต่อไปนี้

วันจ่ายเงินคืนทุน	เงินคืนทุน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	รอบผลประโยชน์ตอบแทน
7 ธันวาคม 2560	0.1700	1 กรกฎาคม 2560 - 30 กันยายน 2560
28 มีนาคม 2561	0.2109	1 ตุลาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายผลตอบแทนประจำปี 2560

รายการ	ปี 2560
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.1400
(2) การจ่ายเงินคืนทุน (บาท)	0.3809
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.5209
อัตราการจ่ายผลตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 12 เมษายน 2560) (ร้อยละ)	5.21
อัตราการจ่ายผลตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (11.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560) (ร้อยละ)	4.49

กองทรัสต์

1. กองทรัสต์

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	GLAND Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	GLANDRT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ได้แก่ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("GLAND") และสำหรับโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ได้แก่ บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด ("Sterling Equity")
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	สำหรับโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน มีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2590 และสำหรับโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 17 ปี 7 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2577
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	4,912,725,338 บาท

1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ("กองทรัสต์") ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ซิงทรัสต์ และบริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("GLAND") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และบริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด ("Sterling Equity") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า รวมไปถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยจะได้รับรายได้จากการ

ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและบริการ ซึ่งการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ที่ได้รับนั้นเป็นไปตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจเองหรือประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

1.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ตามการปิดสมุดทะเบียน ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2561

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ%
1	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	74,965,300	15.00%
2	สำนักงานประกันสังคม	42,753,500	8.56%
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,690,800	5.74%
4	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	28,296,500	5.66%
5	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,200,000	5.64%
6	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	21,669,800	4.34%
7	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,561,700	3.51%
8	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,137,400	3.43%
9	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,000,200	3.40%
10	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,250,200	3.25%
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	292,525,400	58.53%
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	207,243,200	41.47%
	รวม	499,768,600	100.00%

ทรัสต์

2. ทรัสต์

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02-949-1500
โทรสาร	:	02-949-1501
เว็บไซต์	:	http://www.scbam.com/
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000,000 บาท

2.2 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังนี้
 - (2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำ ได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญา ระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลอื่น
- (4) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อ

ป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

- (5) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
- (7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (8) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (9) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (10) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (11) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 2.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

(11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

(11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์

(11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

(12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 2.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

(13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

(13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(13.2) การทำธุรกรรมที่มีประโยชน์ซึ่งต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์

(13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำการในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

(13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้

(13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

(14) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 2.3 (13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจ โดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

- (14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ที่ได้รับมอบหมายงาน
- (14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (15) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (15.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

- (16) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 2.3 (13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์ เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

- (17) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 2.3 (16) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- (18) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญา

ก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

(19) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(19.2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 2.3 (19) (19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

(20) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้ความความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

(20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

(20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ร้องขอ

(21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นการกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้

- (21.1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- (23) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำพื้นฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- (24) ทรัสต์ต้องจัดทำพื้นฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- (25) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

2.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 6.5 ล้านบาทต่อปี

3. โครงสร้างกองทรัสต์



ผู้จัดการกองทรัสต์

4. ผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ฯ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2559 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ มี บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของ บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (GLAND REIT Management Co., Ltd)
เลขทะเบียนบริษัท	0105559126631
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	15 สิงหาคม 2559
ที่ตั้งของบริษัท	33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	1) พลเอกนิพนธ์ ภาวัญญิตย์ (ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ) 2) นายคณิสสร นาวานุเคราะห์ (กรรมการ) 3) นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ (กรรมการ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายคณิสสร นาวานุเคราะห์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

4.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) Grand Canal Land Public Company Limited	999,998	99.9998
2	บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด GLAND Property Management Co., Ltd.	1	0.0001
3	บริษัท เบิล แอสเซตส์ จำกัด Belle Assets Co., Ltd.	1	0.0001

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงาน
ของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้น
ของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด

4.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารสินทรัพย์

- สรรหา คัดเลือก ควบคุมตรวจสอบ และติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลัก
- ดูแลการจัดทำประกันภัย
- จัดให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี
- ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่า เพื่อหาแนวทางแก้ไข

หน้าที่หลักของฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

- จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน และการจัดการลงทุนของทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่น
- คัดเลือกและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ (due diligence) ก่อนเข้าลงทุน
- จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุน
- ประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักตามระยะเวลาที่กำหนด
- นำเสนอโครงสร้าง และแหล่งเงินทุน
- จัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- ยื่นคำขออนุญาตและแบบ Filing

- ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อหาแนวทางแก้ไข
- เสนอข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา

หน้าที่หลักของฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาส และทุกสิ้นปี
- คำนวณ จัดทำรายงาน และเปิดเผยมูลค่า NAV
- จัดทำงบประมาณ และ Cash Flow ของกองทรัสต์
- วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งติดตามควบคุมการจัดเก็บค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่หลักของฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง

- ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- รวบรวมข้อมูล จัดทำรายงาน และติดตามผลการบริหารจัดการความเสี่ยง
- ตรวจสอบเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์
- เป็นผู้ประสานงานในเรื่องข้อพิพาท

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน			
พลเอกนิพนธ์ ภาณุรัตน์	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ	วิทยาศาสตรบัณฑิต ทบ. โรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า	สถานที่ทำงาน	ตำแหน่ง	ตั้งแต่ – ถึง	
			สำนักราชเลขาธิการ	ที่ปรึกษาโครงการพัฒน ำ ต ำ มพระราชดำริ	ปี 2545 ถึงปัจจุบัน	
			มูลนิธิโครงการหลวง	กรรมการ	ปี 2547 ถึงปัจจุบัน	
			บมจ. ทิพยประกันชีวิต	กรรมการ	ปี 2555 ถึงปัจจุบัน	
นายคณิตสร นาวานุเคราะห์	กรรมการ	พาณิชยศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	สถานที่ทำงาน	ตำแหน่ง	ตั้งแต่ – ถึง	
			สถาบันเคสือนการปฏิรูปประเทศ	สมาชิก	ปี 2558 ถึงปัจจุบัน	
			บ.จ. ช้อป โกลบอล (ประเทศไทย) จำกัด	ที่ปรึกษา	ปี 2558 ถึงปัจจุบัน	
			บมจ. ทิพยประกันชีวิต	กรรมการอิสระ	ปี 2555 ถึงปัจจุบัน	

ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน																				
			สำนักเลขาธิการ นายกรัฐมนตรี	รองเลขาธิการ นายกรัฐมนตรี ฝ่าย การเมือง	ปี 2557 – ปี 2558																		
นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ	กรรมการ	-	<table><thead><tr><th>สถานที่ทำงาน</th><th>ตำแหน่ง</th><th>ตั้งแต่ – ถึง</th></tr></thead><tbody><tr><td>บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์</td><td>รองกรรมการ ผู้จัดการ</td><td>ปี 2559 ถึงปัจจุบัน</td></tr><tr><td>บจ. บริรักษ์ไทย</td><td>ผู้จัดการทั่วไป</td><td>ปี 2553 ถึงปัจจุบัน</td></tr><tr><td>บจ. สกายเวย์</td><td>ผู้จัดการทั่วไป</td><td>ปี 2553 ถึงปัจจุบัน</td></tr><tr><td>บจ.เจริญฤๅษะ เอ็นเตอร์ไพรส์</td><td>กรรมการบริหาร และผู้จัดการทั่วไป</td><td>ปี 2555 ถึงปัจจุบัน</td></tr><tr><td>บจ. เมล์พาร์ค เรสซิเดนซ์</td><td>กรรมการบริหาร และผู้จัดการทั่วไป</td><td>ปี 2553 ถึงปัจจุบัน</td></tr></tbody></table>			สถานที่ทำงาน	ตำแหน่ง	ตั้งแต่ – ถึง	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	รองกรรมการ ผู้จัดการ	ปี 2559 ถึงปัจจุบัน	บจ. บริรักษ์ไทย	ผู้จัดการทั่วไป	ปี 2553 ถึงปัจจุบัน	บจ. สกายเวย์	ผู้จัดการทั่วไป	ปี 2553 ถึงปัจจุบัน	บจ.เจริญฤๅษะ เอ็นเตอร์ไพรส์	กรรมการบริหาร และผู้จัดการทั่วไป	ปี 2555 ถึงปัจจุบัน	บจ. เมล์พาร์ค เรสซิเดนซ์	กรรมการบริหาร และผู้จัดการทั่วไป	ปี 2553 ถึงปัจจุบัน
สถานที่ทำงาน	ตำแหน่ง	ตั้งแต่ – ถึง																					
บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	รองกรรมการ ผู้จัดการ	ปี 2559 ถึงปัจจุบัน																					
บจ. บริรักษ์ไทย	ผู้จัดการทั่วไป	ปี 2553 ถึงปัจจุบัน																					
บจ. สกายเวย์	ผู้จัดการทั่วไป	ปี 2553 ถึงปัจจุบัน																					
บจ.เจริญฤๅษะ เอ็นเตอร์ไพรส์	กรรมการบริหาร และผู้จัดการทั่วไป	ปี 2555 ถึงปัจจุบัน																					
บจ. เมล์พาร์ค เรสซิเดนซ์	กรรมการบริหาร และผู้จัดการทั่วไป	ปี 2553 ถึงปัจจุบัน																					

ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายภูมิ ภูริผล	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิตการจัดการ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	▪ จัดทำแผนการลงทุน โครงการใหม่ "The Super Tower" ด้านโครงสร้างเงินทุนและจัดงบประมาณ, การจัดการลงทุน, และเสนอคัดเลือก บริษัทที่ปรึกษาโครงการทั้งในและต่างประเทศ ร่วมกับ ผู้จัดการโครงการ (PM) ▪ เปรียบเทียบ Scope, ราคา, และเงื่อนไขที่เหมาะสม กับ บริษัทที่ปรึกษาโครงการทั้งในและต่างประเทศ เพื่อเสนอฝ่ายจัดซื้อ และจัดจ้าง ▪ วิเคราะห์และเสนอสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ (โรงแรม, คอนโดมิเนียม, ศูนย์การค้า, และ บ้านจัดสรร) ▪ ประเมินความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนและความสามารถชำระหนี้ ของโครงการใหม่ ▪ วางกลยุทธ์สินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัย ทั้ง Pre และ Post-finance ลูกค้าโครงการใหม่ ▪ พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สิน NPA ของธนาคาร พร้อมสินเชื่อที่เหมาะสมให้แก่ลูกค้า ▪ จัดทำCredit Appraisal (CA) ลูกค้าสินเชื่อ และ นำเสนอขอ

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์
			อนุมิตี ต่อ คณะกรรมการพิจารณาให้สินเชื่อธนาคาร ■ เสนอ Presentation ประโยชน์การลงทุนในกองทุนรวม ชนิดต่างๆ กับ สาขาของธนาคาร ■ ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องเรียนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวม
นางณิศดา เมฆลอย	ผู้อำนวยการฝ่าย สนับสนุนการ ปฏิบัติงาน	ปริญญาตรีการบัญชี มหาวิทยาลัย รามคำแหง	งานด้านตรวจสอบเอกสารด้านบัญชี ■ งานตรวจสอบเอกสารใบแจ้งหนี้เรียกเก็บเงินลูกค้า ให้เป็นไปตามเงื่อนไขสัญญา และภาษีที่เกี่ยวข้อง, งานควบคุมเอกสารรับ จ่าย ■ งานตรวจสอบเอกสารบันทึกบัญชี บันทึกซื้อ บันทึกขาย ใบสำคัญรับ ใบสำคัญจ่าย สมุดรายวันทั่วไป ■ ตรวจสอบเอกสารกระทบยอดบัญชีธนาคาร, บัญชีทรัพย์สินถาวร และบัญชีอื่น ๆ ■ ตรวจสอบลูกหนี้รายตัวกับบัญชีคุมยอดลูกหนี้ ■ ตรวจสอบรายการขายงานรายการที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายเดือน และไตรมาส เพื่อส่งให้ผู้สอบบัญชีภายในและภายนอก ■ ตรวจสอบรายการกระทบยอดรายได้ตามบัญชีกับแบบ ภพ 30 (ภาษีมูลค่าเพิ่ม)แต่ละเดือน

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์
			งานจัดทำงบการเงินและรายงานต่าง ๆ ■ ตรวจสอบความถูกต้องของงบทดลอง ■ จัดทำรายงานงบการเงินประจำปีและไตรมาส พร้อมเปรียบเทียบผลต่าง เพิ่มเติมในส่วนงบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน ■ จัดทำงบการเงินประจำปีไตรมาส และงบปี ในส่วนของงบการเงิน เดียว และงบการเงินรวม ■ จัดทำงบกระแสเงินสดงบเดียวและจัดทำงบกระแสเงินสดรวม ■ ตรวจสอบรายงานหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปีไตรมาส และ งบปี ■ จัดทำรายงานชี้แจงผลการดำเนินงานประจำปีไตรมาส และงบปี ■ จัดทำและตรวจสอบรายงาน 56-1 เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับ แผนกบัญชีเช่น 1.ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน 2.รายการระหว่างกัน 3.ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ งานด้านภาษีอากรและอื่น ๆ ■ ตรวจสอบเอกสาร ภาษีประจำปีและไตรมาส เช่น ภงด3, ภพ. 53, ภพ. 30,

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์
			ภพ.36, ภงด 2, ภงด 2ก, ภงด 54 ■ คำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล ขึ้นแบบ ภงด 51, ภงด 50 ■ ประสานงานกับแต่ละแผนก ■ ติดต่อกรมสรรพากร, ผู้สอบบัญชี ภายใน, ผู้สอบบัญชี ภายนอก
นางสาววงลักษณ์ ต่าง ประภา	ผู้จัดการฝ่ายบริหาร สินทรัพย์	ปริญญาโท/การเงิน การธนาคาร มหาลัยรามคำแหง	■ รวบรวมแผนงานประจำปีของแต่ละหน่วยงาน เพื่อนำมาวิเคราะห์ ประมวลผล และ จัดทำงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอฝ่ายบริหาร ■ นำข้อมูลงบประมาณประจำปี ไปจัดทำงบการเงินประมาณการรวม และงบการเงินประมาณการของแต่ละบริษัท ■ ออกแบบจัดทำ Master Plan เพื่อควบคุมการเบิกจ่ายงบประมาณ ทั้งระยะสั้น และ ระยะยาว รวมถึงจัดทำงบประมาณการรายรับ เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้จ่ายงบประมาณ เพื่อกลุ่มบริษัทมีกำไรสูงสุด ■ ประสานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ก่อสร้าง, การขายและการตลาด, สำนักประธานฯ, บัญชี, และ จัดซื้อ)เพื่อออกแบบ Master Plan

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			■ เป็นศูนย์กลางเพื่อควบคุมและตรวจสอบการเบิกจ่ายงบประมาณ (รายรับ-รายจ่าย) เพื่อให้เป็นตามแผนงานที่วางไว้ ■ ควบคุมและให้คำแนะนำทีมงานแผนกตั้งงบประมาณและวิเคราะห์ ■ ตรวจสอบและกำกับดูแลงบประมาณ ค่าใช้จ่าย และ งานก่อสร้าง ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด ■ ตรวจสอบการใช้งบประมาณให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้ และ ปลดปล่อยข้อมูล ในใบขอซื้อ ขอจ่าย และ เงินส่วยย่อย ที่แต่ละแผนก ได้จัดทำ ให้แต่ละส่วนงานที่เกี่ยวข้องได้ดำเนินการต่อไป
นางสาวฤติมา จิระสุรเดช	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	เนติบัณฑิตไทย/เนติบัณฑิตยสภา	-

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัท มีดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อบังคับของบริษัทฯ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัทใด ๆ ที่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถือหุ้น ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethics)
- (2) บริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงาน

ตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

- (8) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่าง หนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

ก. วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติม

หากในอนาคตกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกเหนือจากที่คณะกรรมการบริษัทจะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องแล้วก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งคณะกรรมการบริษัทจะต้องทำให้มั่นใจได้ว่า การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย กล่าวคือ

1. ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - 1.1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.3. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
2. ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 2.1. กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
 - 2.1.1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 2.1.2. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- 2.1.3. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 2.2. กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
 - 2.2.1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2.2. ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุด ศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
 - 2.2.3. ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง
- ข. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

 1. ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1. การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม
 - 2.2. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของบริษัทฯ ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

- ค. การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

โดยในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ:

1. กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ บัญชีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
2. ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
3. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
6. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
7. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
8. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
9. รายการระหว่างกันและรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- (10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ใน

ความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

- (11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้
- (12) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (13) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- (14) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- (15) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (16) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (17) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

การประชุมคณะกรรมการ

- (1) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการประชุมวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุม (Minutes of meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

- (2) คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- ก. ผลประกอบการของทางบริษัทฯ และกองทรัสต์
- ข. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- ค. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- ง. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- จ. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ฉ. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- ช. แนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาท และข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัทฯ
- ซ. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- ณ. เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัทฯ กับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องถึงการมีส่วนได้เสียของตน และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นิยามของ "บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน" กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ "อำนาจควบคุมกิจการ" ให้มีความหมายตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - 2.1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - 2.2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ลำเอียง
 - 2.3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - 2.4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่งเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

 - (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- 2.5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 2.6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยืนยันได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เข้าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
 - (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
 - (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
 - (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
 - (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
 - (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดเอาไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่

ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง
ดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

- (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์
- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความเหมาะสมของธุรกรรมนั้น
- ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 1) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
- (ก) การกำหนดนโยบายการจัดการกองทรัสต์ และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ระบบการกำกับดูแล บริหารและจัดการความเสี่ยง
 - (ค) ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง
 - (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
 - (ช) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
 - (ซ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (ณ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (ญ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (ก) ข้อ (ข) ข้อ (ค) ข้อ (ง) และข้อ (ฉ)

- 2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
 - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อมูลพื้นที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - (ข) กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้างรวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ สามารถจัดหาผลประโยชน์
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
 - (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - (ณ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

- (ญ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเมื่อหนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฎ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (ฏ) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์หนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่ลงทุนโดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 7) จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์

ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมีอสังหาริมทรัพย์สะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทน แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร
- 12) ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอเพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนึ่งระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุน และทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่

กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ที่ทราบ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการแก้ไขจุดบกพร่องด้านระบบควบคุมภายในที่ค้นพบ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจเช่าให้ได้มากที่สุด
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดการและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทนเพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูงเกินไปและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี่ยงเบนกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
 - (2) ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

- (3) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถบริหารจัดการผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (4) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
- (5) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (6) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์
- (๗) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

- (1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์ และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของบริษัทฯ
- (2) พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- (3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัทฯ
- (4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) พิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (6) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น
- (7) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัทฯ

- (9) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัทฯ
- (10) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบ อำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ ให้อำนาจ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การ มอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบ อำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะ ใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 (สี่) ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติงานในการเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีหน้าที่และความ รับผิดชอบการปฏิบัติงานหลัก ดังนี้

(1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

- (1.1) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (1.2) ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหา ผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (1.3) ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (1.4) สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (1.5) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้อย่างต่อเนื่อง
- (1.6) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การ จัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือ จากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- (1.7) จัดให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี

(2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

- (2.1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือก อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง กับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของ บริษัทฯ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น

- (2.2) ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำงานทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคณะกรรมการบริษัทฯ
 - (2.3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา
 - (2.4) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ
 - (2.5) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด
 - (2.6) จัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
 - (2.7) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
 - (2.8) จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติ
 - (2.9) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข
- (3) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน
- (3.1) คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ("NAV") และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
 - (3.2) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
 - (3.3) จัดทำงบประมาณ (Budget) ของกองทรัสต์
 - (3.4) จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของกองทรัสต์
 - (3.5) วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพและบริหารเงินสดของกองทรัสต์
- (4) ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง
- (4.1) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
 - (4.2) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหาร และจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

- (4.3) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
 - (4.4) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - (4.5) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
 - (4.6) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
 - (4.7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน ปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 - (4.8) ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - (4.9) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (4.10) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

- (1) การกำหนดนโยบายการจัดการกองทรัสต์ และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของสังหาริมทรัพย์
- (2) ระบบการกำกับดูแล บริหารและจัดการความเสี่ยง
- (3) ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- (4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง
- (5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- (7) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบมีระบบงานย่อย ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	■ ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ ■ ระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ■ ระบบและขั้นตอนการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ■ ระบบและขั้นตอนการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ■ ระบบและขั้นตอนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก ■ ระบบและขั้นตอนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง	■ ระบบการระบุ ไล่ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	■ การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร ■ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ■ แนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ■ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ ■ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ■ การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน ■ การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัท และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์	■ ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัท ■ ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ■ ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) ■ ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และการ	■ การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ■ ระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สิน

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์	ของกองทรัสต์
6. ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	ระบบการจัดทำและขั้นตอนการสอบทานและเปิดเผยข้อมูล
7. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	- การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน - การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ - การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนอื่นๆ ที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) และการให้คำปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ - ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	- ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ - ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า - ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ - ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี - ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ - ระบบการตรวจสอบภายใน
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	- ระบบติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน - ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุนและการจัดการข้อร้องเรียน - ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้เช่า
10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	- กระบวนการจัดการข้อพิพาททางกฎหมาย - การรายงานและจัดทำบันทึกข้อมูลข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในระบบงานย่อย สามารถจำแนกตามแต่ละฝ่ายงานได้ดังนี้

ฝ่ายบริหารสหทรัพย์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน
- ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - การปฏิบัติงานด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ - ระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ - ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้เช่า	- ระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ - ระบบและขั้นตอนการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหานโยบายสินเชื่อสำหรับทรัสต์ - ระบบและขั้นตอนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก - ระบบและขั้นตอนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก - ระบบและขั้นตอนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก - ระบบและขั้นตอนการตอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ - ระบบติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน - ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุนและการจัดการข้อร้องเรียน - ระบบการเปิดเผยข้อมูลของ	- การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร - การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลกรของผู้จัดการกองทรัสต์ - แนวทางการป้องกันการลงทุนและการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน - การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ - การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องพอต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์หรือผู้ลงทุน - การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็น	- การปฏิบัติงานด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน - ระบบการจัดตั้งข้อจัดจ้างของกองทรัสต์ - ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า - ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ - ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ / หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี - ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ - ระบบการตรวจสอบภายใน

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน
	กองทรัสต์ ระบบการจัดทำและขึ้นตอผลการสอบทานและเปิดเผยข้อมูล	ผู้กำกับกองทรัสต์ การรายงานและจัดทำบันทึกข้อมูลข้อพิพาททางกฎหมาย	
- ระบบการระบุ ลด ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ - ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกรับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Outsource) - ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกรับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ - การปฏิบัติทางด้านงานสนับสนุนอื่น ๆ ที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Outsource) และการให้คำปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ - กระบวนการจัดการข้อพิพาททางกฎหมาย			

4.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทฯ ฝ่ายงานภายในบริษัทฯ รวมไปถึงบุคลากรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีข้อมูลที่ได้รับรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่อันเป็นข้อมูลภายใน โดยสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

การแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทฯ ฝ่ายงานภายในบริษัทฯ และบุคลากรเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (Chinese wall)

- 1) จัดให้มีพื้นที่หรืออาณาบริเวณในการปฏิบัติงาน โดยมีระบบสแกนลายนิ้วมือในการควบคุมและตรวจสอบการเข้าออกพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของบริษัทฯ มีระบบบันทึกข้อมูลการเข้าออกพื้นที่ รวมถึงพื้นที่ที่ใช้ปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน โดยแยกเป็นอิสระจากกัน และจัดให้มีระเบียบการห้ามการเปิดเผย และการยืมใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วย
- 2) แบ่งแยกฝ่ายงาน และบุคลากรในฝ่ายงานที่มีโอกาสได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติงาน (ข้อมูลภายใน) ออกจากกัน โดยเฉพาะฝ่ายงานที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ซึ่งได้แก่ ฝ่ายงานที่รับผิดชอบด้านการลงทุน เช่น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นต้น โดยแบ่งแยกออกจากฝ่ายงานอื่นอย่างชัดเจน

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันกรณี Over The Wall เช่น กรณีที่มีการยืมตัวผู้ปฏิบัติงานระหว่างฝ่ายงาน ให้ถือว่าผู้ปฏิบัติงานรายดังกล่าวเป็นผู้ปฏิบัติงานของฝ่ายงานที่ยืมตัว และมีการปฏิบัติตามมาตรการ Chinese wall ของฝ่ายงานที่ยืมตัวตลอดระยะเวลาที่ยืมตัว และจนกว่าข้อมูลภายในที่อาจได้รับทราบจากการปฏิบัติงานได้ถูกเปิดเผยเป็นข้อมูลสาธารณะแล้ว

การบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายใน

- 1) กำหนดระเบียบปฏิบัติสำหรับฝ่ายงานที่อาจได้รับข้อมูลภายใน เพื่อจำกัดขอบเขตการใช้ข้อมูลภายในเฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การปฏิบัติงาน (หลัก Need To Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่ล่วงรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุนเพื่อกองทุนทรัสต์ เป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งบุคลากรและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องต้องเก็บรักษาข้อมูลนั้นไว้ให้ปลอดภัยและไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง หรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลอื่น
- 2) กำหนดบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในในแต่ละด้าน (Access Person) ควบคุมและตรวจสอบการติดต่อสื่อสารการใช้ข้อมูลภายในของบุคคลดังกล่าวโดยใกล้ชิดมากกว่าบุคคลอื่น โดยกำหนดให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัด

ทั้งนี้ การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้านดังกล่าว จะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูล ให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือบุคคลนั้น ๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

ตัวอย่างบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เช่น การเข้าถึงข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าเช่า เช่น รายงานการรับเงินค่าเช่า/ค่าบริการ สรุปยอดลูกหนี้ค่าเช่าค้างชำระ บุคลากรในฝ่ายงานดังต่อไปนี้เท่านั้นที่สามารถเข้าถึงได้

- ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติการ
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายผู้มีหน้าที่รับผิดชอบเฉพาะโครงการนั้นๆ

การเก็บรักษาข้อมูลภายใน รวมถึงข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์

บริษัทฯ จะใช้ระบบที่มีประสิทธิภาพในการเก็บรักษาข้อมูล เพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายงาน และ/หรือ บุคลากรอื่นที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง รู้หรือเข้าถึงข้อมูลที่อยู่ในความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานได้ โดยจะจัดให้มีมาตรการ ดังนี้

- 1) กรณีข้อมูลที่อยู่ในรูปเอกสาร บริษัทฯ จะจัดให้มีการจัดเก็บในสถานที่ปลอดภัย เช่น มีการจัดเก็บในตู้เอกสารหรือห้องที่ล็อกกุญแจ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสาร และจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีผู้ควบคุมและมีบัญชีคุมเอกสารบันทึกการเบิกใช้เอกสารนั้นอย่างเข้มงวด โดยมีการจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้
 - การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
 - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
 - การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
 - การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก
 - 2) กรณีข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จะจัดให้มีรหัสผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อป้องกันบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปใช้งานได้ มีระบบบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) การเรียกดูการแก้ไข โดยจัดเก็บการบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) ไว้เป็นระยะเวลา ไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน
- นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีมาตรการในการควบคุมการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ในกรณีที่มีการทำสำเนาเอกสาร หรือเรียกพิมพ์ข้อมูลซึ่งเป็นข้อมูลภายในจากระบบคอมพิวเตอร์ เช่น กำหนดให้ผู้ใช้ข้อมูลทำลายสำเนาเอกสารข้อมูลภายในที่ไม่ใช้งานแล้ว เป็นต้น

แนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางการดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้น ดังนี้

- 1) รวบรวม และประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ หลักทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (GLAND) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการ รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์นั้นได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
- 2) ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัทฯ รับทราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งได้แก่ ช่วงที่บริษัทฯ ได้รับหรือมีโอกาสที่จะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว หรือ กรณีที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ
- 3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่าน จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตาม ข้อ 1) ข้างต้นของตนเอง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ตาม แบบแจ้งข้อมูลการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และรายงานให้ทราบทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ดังกล่าว
- 4) ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น ๆ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง จะนำเสนอรายชื่อหลักทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานอมนิติก่อนการประกาศรายชื่อหลักทรัพย์นั้น ๆ ต่อไป
- 5) การติดตามตรวจสอบการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์

หากตรวจสอบแล้วพบว่ามีการไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ บริษัทฯ จะพิจารณาให้พ้นสภาพการเป็นพนักงานของบริษัทฯ ทันที และหากการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นเหตุให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย บริษัทฯ จะพิจารณาดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญา(ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

4.5 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทฯ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- (2) บริษัทฯ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดูแลและติดตาม และควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (3) บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
 - การประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายใน ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับคืนสู่สภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกภายในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- (4) ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนด

4.6 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติงานหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำ	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	ธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	รายเดือน
2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)	<u>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ GLAND และ/หรือบริษัทภายใต้กลุ่มบริษัท GLAND:</u> ไม่มีค่าธรรมเนียม <u>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่</u>	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	ใช้ทรัพย์สินของ GLAND และ/หรือ บริษัทภายใต้กลุ่มบริษัท GLAND: ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้มาของกองทรัสต์ กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น: ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้มาของกองทรัสต์	
3) ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สิน ของ กองทรัสต์ (Disposal Fee)	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าที่ต่ำกว่า ระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของ กองทรัสต์ และราคาประเมินที่จัดทำโดย ผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และ ชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่าง คู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว

4.7 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

5. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

5.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

5.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- (1) กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าว เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อเป็นร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในอนาคตหากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการก่อตั้งทรัสต์อื่นซึ่งมีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ศูนย์การค้า และร้านค้า กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานเท่านั้น
- (2) กองทรัสต์อาจลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้นหรือเป็นไปตามประกาศอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ กองทรัสต์จะต้องแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (3) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ใน (1) และ (2) หรือทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

5.1.2 วิธีการในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

1) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้

- สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

(2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้

- ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
- การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
- ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนโดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

- สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
- หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

5.2 การลงทุนในขนาดของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์จะได้รับโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตผ่านกองทรัสต์ ทั้งในทรัพย์สินของ GLAND และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับสิทธิตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และ GLAND และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และ Sterling Equity และทรัพย์สินอื่น ๆ เพิ่มเติม ดังนี้

- 5.2.1 สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ภายในระยะเวลา 7 ปี ในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก หาก GLAND และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND และ/หรือ Sterling Equity และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ Sterling Equity มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ทรัพย์สินดังกล่าว

5.2.2 โอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ฯ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและ/หรือเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาในอนาคต (การพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับขนาดรายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้ การแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนเพื่อให้กองทรัสต์ฯ มีผลตอบแทนที่ดีต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

ในรอบปีบัญชี 2560 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วน อาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้ ดังตารางต่อไปนี้

วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	รอบผลประกอบการ
8 กันยายน 2560	0.1400	12 เมษายน 2560 - 30 มิถุนายน 2560

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังตารางต่อไปนี้

วันจ่ายเงินคืนทุน	เงินคืนทุน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	รอบผลประกอบการ
7 ธันวาคม 2560	0.1700	1 กรกฎาคม 2560 – 30 กันยายน 2560
28 มีนาคม 2561	0.2109	1 ตุลาคม 2560 – 31 ธันวาคม 2560

7. รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

7.1 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน



โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ในระดับ เกรด B+ ถึง A- ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ทั้งนี้ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตั้งอยู่เลขที่ 33/4 ถนน พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ประกอบด้วยอาคาร A สูง 36 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้น โดยมีพื้นที่ใน ส่วนใต้ดินและพื้นที่ชั้น 1 และ ชั้น 2 เป็นพื้นที่เช่าส่วนค้าปลีกและพื้นที่ส่วนกลางที่เชื่อมต่อกันระหว่าง อาคาร A และอาคาร B พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-10 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,100 คัน

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 121,207 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนอาคารสำนักงานประมาณ 59,882 ตร.ม. พื้นที่สำหรับใช้เป็นห้องประชุมประมาณ 3,068 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่าในส่วนค้าปลีกประมาณ 5,771 ตร.ม. พื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 31,195 ตร.ม. พื้นที่เก็บของประมาณ 102 ตร.ม. และพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 21,189 ตร.ม. ทั้งนี้ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ได้เริ่มดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2557



กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้

- 1) พื้นที่บางส่วนของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ในส่วนพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ห้องเก็บของและพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น อาคาร A ชั้น 12, 14 ถึงชั้น 36 รวมจำนวน 24 ชั้น และอาคาร B ชั้น 12, 14 ถึงชั้น 34 รวมจำนวน 22 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมดประมาณ 62,950 ตร.ม. และพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 68,791 ตร.ม.
- 2) พื้นที่จอดรถสำหรับพื้นที่สำนักงานให้เช่า ในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนฐานอาคาร ชั้น 4 ถึงชั้น 10 จอดรถได้ประมาณ 974 คัน เนื้อที่รวมประมาณ 27,206 ตร.ม.
- 3) งานระบบต่าง ๆ ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในอาคารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นสำหรับพื้นที่เช่าของกองทรัสต์ และพื้นที่จอดรถของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมงานระบบต่าง ๆ สำหรับพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะ

โดยสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่สำนักงานให้เช่า อาคาร A	35,211
พื้นที่สำนักงานให้เช่า อาคาร B	24,671
พื้นที่ห้องประชุม	3,068
พื้นที่ห้องเก็บของ	102
พื้นที่ส่วนกลาง	5,739

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่จอดรถยนต์ 974 คัน	27,206
รวมพื้นที่	95,997

รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนการจำหน่ายให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 1680, 1681, 1682, 1818 ตำบลห้วยขวาง อำเภอห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้อง และโฉนดที่ดินเลขที่ 1980 ตำบลห้วยขวาง อำเภอห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกและงานระบบที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ได้รับการจดทะเบียนการจำหน่ายบนโฉนดที่ดินเลขที่ 789, 852, 2939, 5264, 5265, 125704 และ 125706 จากเจ้าของกรรมสิทธิ์เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก สู่ถนนสาธารณะ ถนนทางเดิน ทางรถยนต์ของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

ระบบสาธารณูปโภคของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้าทั้งสิ้น 9 ตัว ขนาด 3,500 KVA 3 ตัว ขนาด 2,600 KVA 2 ตัว ขนาด 2,000 KVA 3 ตัว และ ขนาด 1,250 KVA อีก 1 ตัว รวม 22,950 KVA
ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย	ท่อน้ำดี บิ๊มเพิ่มแรงดันน้ำ ถังเก็บน้ำ ท่อน้ำเสีย และบ่อบำบัดน้ำเสีย
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Water Cool Chiller
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control เครื่องตรวจจับควันและความร้อน และสปริงเกอร์ทำงานระบบอัตโนมัติ
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) ระบบจำกัดการเข้าออกอาคารแบบใช้บัตร Radio Frequency Identification และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ลิฟต์โดยสาร	- อาคาร A มีลิฟต์ให้บริการทั้งหมด 10 ชุด แบ่งเป็นลิฟต์โดยสารจำนวน 9 ชุด และลิฟต์บริการจำนวน 1 ชุด - อาคาร B มีลิฟต์ให้บริการทั้งหมด 8 ชุด แบ่งเป็นลิฟต์โดยสารจำนวน 7 ชุด และลิฟต์บริการจำนวน 1 ชุด - พื้นที่จอดรถมีลิฟต์โดยสารให้บริการ 4 ชุด

7.2 โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน



โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ในระดับ A จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ทั้งนี้ โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ตั้งอยู่เลขที่ 161 ถนน พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 เป็นอาคารสูง 12 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-6 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 410 คัน

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 46,825 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนอาคารสำนักงานประมาณ 18,527 ตร.ม. พื้นที่ในส่วนค้าปลีกประมาณ 3,741 ตร.ม. พื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 13,380 ตร.ม. และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 11,177 ตร.ม. ทั้งนี้ โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ได้เริ่มดำเนินการในเดือนธันวาคม 2557



กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน เป็นระยะเวลาประมาณ 17 ปี 7 เดือน (จนถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577) โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าดังนี้

- 1) พื้นที่บางส่วนของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ในส่วนพื้นที่สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น ชั้น 7 ถึงชั้น 12 รวมจำนวน 6 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมดประมาณ 18,527 ตร.ม. และพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 20,141 ตร.ม.
- 2) พื้นที่จอดรถสำหรับพื้นที่สำนักงานให้เช่าในโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ส่วนฐานอาคาร ชั้น 4 ถึงชั้น 6 จอดรถได้ประมาณ 322 คัน เนื้อที่รวมประมาณ 10,035 ตร.ม.
- 3) งานระบบต่าง ๆ ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในอาคารโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับพื้นที่เช่าของกองทรัสต์ และพื้นที่จอดรถของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมงานระบบต่าง ๆ สำหรับพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะ

โดยสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	18,527
พื้นที่ส่วนกลาง	1,614
พื้นที่จอดรถยนต์ 322 คัน	10,035
รวมพื้นที่	30,176

รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3449 และ 4752 ตำบลห้วยขวาง อำเภอห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ และงานระบบที่เกี่ยวข้อง โดยมีพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 5264 ตำบลห้วยขวาง อำเภอห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร ใช้เป็นที่ดินที่ใช้ในการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ทั้งนี้ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ได้รับการจดทะเบียนภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 1680, 1681, 1818, 1980, 789, 852, 2939, 5264, 5265, 125704 และ 125706 จากเจ้าของกรรมสิทธิ์เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

ระบบสาธารณูปโภคของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้าทั้งสิ้น 4 ตัว ขนาด 2,000 KVA 2 ตัว ขนาด 1,600 ตัว ขนาด 2 ตัว รวม 7,200 KVA
ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย	ท่อน้ำดี บิ๊มเพิ่มแรงดันน้ำ ถังเก็บน้ำ ท่อน้ำเสีย และบ่อบำบัดน้ำเสีย
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Water Cool Chiller
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control เครื่องตรวจจับควันและความร้อน และสปริงเกอร์ทำงานระบบอัตโนมัติ
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) ระบบจำกัดการเข้าออกอาคารแบบใช้บัตร Radio Frequency Identification และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ลิฟต์โดยสาร	- อาคาร มีลิฟต์ให้บริการทั้งหมด 7 ชุด แบ่งเป็นลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด และลิฟต์ดับเพลิง 1 ชุด - พื้นที่จอดรถมีลิฟต์โดยสารให้บริการ 2 ชุด

7.3 ราคาที่ได้จากรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ซึ่งเป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมดของทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์ การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่เหมาะสม

ทั้งนี้ สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน

วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
วันที่ประเมิน	29 กันยายน 2560
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 29 กันยายน 2560 สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (รายได้ไตรมาส)	1. ณ วันที่ 29 กันยายน 2560 เป็นเงิน 4,057,000,000 บาท 2. ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560 เป็นเงิน 4,076,000,000 บาท 3. ณ วันที่ 30 มีนาคม 2561 เป็นเงิน 4,095,000,000 บาท 4. ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 เป็นเงิน 4,113,000,000 บาท
อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	<u>สำนักงานอาคาร A</u> - ปี 2560 – 2563 98.00% - ปี 2564 – 2590 (สิ้นสุดสัญญา) 95.00% <u>สำนักงานอาคาร B</u> - ปี 2560 88.00% - ปี 2561 – 2590 (สิ้นสุดสัญญา) 95.00%
อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตรา การเติบโตของค่าเช่า	<u>สำนักงานอาคาร A</u> - 630 บาท/ตรม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.0%) <u>สำนักงานอาคาร B</u> - 600 บาท/ตรม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.0%)
รายได้อื่นๆ	- ประมาณ 10% ของรายได้ค่าเช่า
ค่าใช้จ่ายในการจัดการ อสังหาริมทรัพย์	- ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษา ความสะอาด ค่าซ่อมแซมและค่าใช้จ่ายในการจัดการอื่นๆ ค่าเบี้ยประกัน ค่าภาษีโรงเรือน และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคิดเป็นประมาณ 30.0% - 31.0% ของรายได้ทั้งหมด

ค่าเงินสำรองสำหรับ ปรับปรุงอาคาร (CAPEX)	- 3.0% ของรายได้ทั้งหมด
อัตราคิดลด	- 10.00%

โครงการยูนิตเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
วันที่ประเมิน	29 กันยายน 2560
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 29 กันยายน 2560 สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (รายได้รวม)	1. ณ วันที่ 29 กันยายน 2560 เป็นเงิน 1,216,700,000 บาท 2. ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560 เป็นเงิน 1,217,200,000 บาท 3. ณ วันที่ 30 มีนาคม 2561 เป็นเงิน 1,218,000,000 บาท 4. ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 เป็นเงิน 1,218,200,000 บาท
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	- ปี 2560 – 2577 (สิ้นสุดสัญญาเช่า) 100.00%
อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตรา การเติบโตของค่าเช่า	- 680 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี อ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่า)
รายได้อื่นๆ	- ประมาณ 5.5% ของรายได้ค่าเช่า
ค่าใช้จ่ายในการจัดการ อสังหาริมทรัพย์	- ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษา ความสะอาด ค่าซ่อมแซมและค่าใช้จ่ายในการจัดการอื่นๆ ค่าเบี้ยประกัน ค่าภาษีโรงเรือน และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคิดเป็นประมาณ 23.0% - 25.0% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าเงินสำรองสำหรับ ปรับปรุงอาคาร (CAPEX)	- 3.0% ของรายได้ทั้งหมด
อัตราคิดลด	- 10.00%

จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

8. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

- ไม่มี -

นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

9.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- (2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ
- (3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- (4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- (5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ฯ
- (6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ฯ
- (7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- (8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ
- (9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ (3) หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ตามข้อ (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย

9.2 วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความว่าความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

- (1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯ ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะ

พิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน และมีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาข้างต้นแทนได้

9.3 ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะดังนี้

- (1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)
- (2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้
 - ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ฯ ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)
 - กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
 - ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- (3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

9.4 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ดังนี้

- (1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ)
- (2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

9.5 การก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

การก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อการผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ฯ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
- (2) การก่อการผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- (3) กรณีที่กองทรัสต์ฯ ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อการผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ การให้หลักประกันดังกล่าวของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

9.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อการผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

9.7 ข้อมูลการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สิน
อัตราดอกเบี้ย	อัตราอ้างอิง MLR โดย อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)

อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระตามสัดส่วนดังนี้ ปีที่ 1 - 3 : ร้อยละ 0.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 4 : ร้อยละ 1.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 5 : ร้อยละ 3.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 6 : ร้อยละ 3.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 7 : ร้อยละ 6.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 8 : ร้อยละ 9.25 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 9 : ร้อยละ 10.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 10 : ร้อยละ 13.25 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 11 : ร้อยละ 16.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 12 : ร้อยละ 17.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 13 : ร้อยละ 20.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	GLAND จะถือหน่วยทรัสต์ หรือจะดูแลให้บริษัทในกลุ่มบริษัท GLAND ที่ GLAND ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 หรือมีอำนาจควบคุม ถือหน่วยทรัสต์ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกเป็นระยะเวลา 5 ปี
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าพื้นที่ในโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุน (Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไว้ในอัตราไม่เกิน 1.0 เท่า 2. ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วน DSCR ไว้ในอัตราไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น (DSCR หมายความว่า รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดจ่าย หารด้วยภาระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระ ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน)

10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

10.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากแถลงข่าวประมาณการเศรษฐกิจไทยของกระทรวงการคลัง ณ เดือนมกราคม 2561 ว่า “เศรษฐกิจไทยในปี 2560 คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 4.0 เติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 3.2 และเป็นการขยายตัวได้สูงกว่าที่ประมาณการเมื่อครั้งก่อนหน้า อันเป็นผลจากการส่งออกสินค้าและการท่องเที่ยวที่ดีขึ้นต่อเนื่องตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่ขยายตัวชัดเจน โดยการส่งออกสินค้าขยายตัวต่อเนื่องในหลายหมวดสินค้าและในเกือบทุกตลาดส่งออก ขณะที่รายได้จากภาคการท่องเที่ยวยังดีขึ้นต่อเนื่องตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามายังประเทศไทยในปี 2560 ที่มีจำนวนสูงถึง 35.4 ล้านคน นอกจากนี้ การใช้จ่ายภาคเอกชนยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวตามรายได้ของแรงงานในภาคการผลิตเพื่อการส่งออกและภาคการท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้น รวมทั้งผลดีจากมาตรการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยผ่านบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ มาตรการลดหย่อนภาษีเพื่อกระตุ้นการจับจ่ายใช้สอยในช่วงปลายปี และโครงการ 9101 ตามรอยเท้าพ่อ ส่วนการลงทุนภาคเอกชนเริ่มมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อนหน้าสอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นตามความชัดเจนของการดำเนินนโยบายภาครัฐ อาทิ โครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน และการประกาศใช้ร่าง พรบ. พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ขณะที่แรงกระตุ้นจากภาครัฐยังอยู่ต่อเนื่อง สำหรับเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2560 อยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.7 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศและแนวโน้มต้นทุนจากราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่มีทิศทางเพิ่มขึ้น

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ไตรมาสที่สี่ ปี 2560



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2561 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.2 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.7 – 4.7) โดยมีการใช้จ่ายภาครัฐเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญตามกรอบรายจ่ายลงทุนภาครัฐประจำปีงบประมาณ 2561 ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง นอกจากนี้ พรบ. จัดทำงบประมาณกลางปีงบประมาณ 2561 วงเงิน 1.5 แสนล้านบาท และความคืบหน้าของโครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐที่สำคัญ โดยเฉพาะโครงการลงทุนขนาดใหญ่ภายใต้แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่งระยะเร่งด่วนปี 2559 และปี 2560 ที่คาดว่าจะมีโครงการขนาดใหญ่เริ่มเข้าสู่กระบวนการก่อสร้างได้มากขึ้นในปี 2561 รวมทั้งสัญญาณเกี่ยวกับการ

จัดการเลือกตั้งยังจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจและช่วยสนับสนุนการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น สำหรับอุปสงค์ภายนอกประเทศ คาดว่าเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าของไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ซึ่งจะกระทบต่อการส่งออกสินค้าและบริการของไทยอันเป็นแรงขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจไทยให้ขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2561 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.2 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.7 – 1.7) ปรับตัวสูงขึ้นจากปีนี้ ตามราคาน้ำมันดิบที่จะปรับสูงขึ้น”

ทั้งนี้ กระทรวงการคลังกล่าวถึงการประมาณการเศรษฐกิจไทยจำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิดในปี 2561 อาทิ ความผันผวนของเศรษฐกิจการเงินโลก การดำเนินนโยบายการเงินของประเทศพัฒนาแล้ว และความผันผวนของค่าเงินและราคาน้ำมันในตลาดโลก

10.2 ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

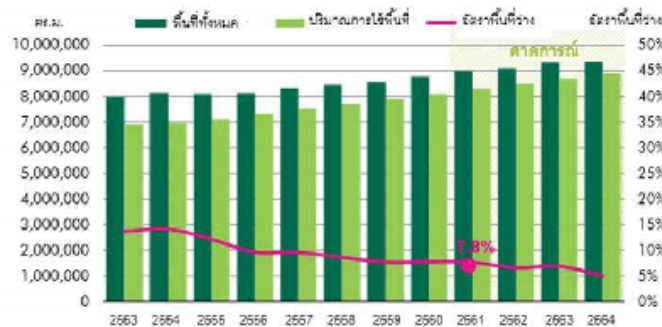
รายงานจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไทยโดยเจแอลแอล (JLL) ระบุว่าในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 ตลาดอาคารสำนักงานของกรุงเทพฯ มียอดการเช่าพื้นที่เพิ่มรวมทั้งสิ้นกว่า 143,000 ตารางเมตร ใกล้เคียงกับทั้งปี 2559 ซึ่งมียอดการเช่าพื้นที่เพิ่มรวมทั้งสิ้น 144,000 ตารางเมตร กิจกรรมการเช่าที่เพิ่มขึ้นมากในปีนี้เป็นผลมาจากการที่มีอาคารสำนักงานใหม่ๆ สร้างเสร็จเพิ่มขึ้นในปีนี เปิดโอกาสให้บริษัทขนาดกลาง-ใหญ่ที่ต้องการมีออฟฟิศขนาดใหญ่ขึ้น มีทางเลือกในการย้ายไปเปิดสำนักงานในอาคารใหม่ หลังจากที่ไม่สามารถขยายพื้นที่ในอาคารที่อยู่เดิมได้ในช่วงก่อนหน้านี้ เนื่องจากอาคารไม่มีพื้นที่ว่างเหลือพอรองรับ

ซีบีอาร์อี (CBRE) รายงานความต้องการพื้นที่สำนักงานยังคงมีอยู่ในช่วง 2-3 ปีความต้องการยังคงอยู่ในระดับ 200,000 ตารางเมตรต่อปี ส่งผลอัตราค่าเช่าของพื้นที่ที่ลดลงต่อเนื่อง ขณะที่อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4-5 % ในทุกเกรด ทุกทำเล อี-คอมเมิร์ซจะเป็นตัวผลักดันความต้องการพื้นที่คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้ารุ่นใหม่

คาดการณ์ปริมาณความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ในช่วง 2 – 3 ปีข้างหน้าว่า ความต้องการจะยังคงอยู่ที่ระดับ 200,000 ตารางเมตรต่อปี จะยังไม่เป็นการเพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดด สำหรับในปี 2561 ที่มีพื้นที่สำนักงานใหม่เพิ่มเข้ามาน้อยกว่า 200,000 ตารางเมตร หมายถึง ปริมาณพื้นที่ว่างจะยังคงลดลงเรื่อยๆ และค่าเช่าจะยังเพิ่มสูงขึ้นแม้จะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ช้าลงก็ตาม ปัจจุบัน อัตราพื้นที่ว่างอยู่ที่ระดับ 7.8% และจะลดลงต่อเนื่อง ขณะที่ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4-5% ในทุกเกรดและทุกทำเล

ปริมาณพื้นที่สำนักงานใหม่มีจำกัด อัตราพื้นที่ว่างลดลง และค่าเช่าเพิ่มสูงขึ้น ในช่วง 2 – 3 ปีข้างหน้า

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ



แนวโน้มตลาดในระยะสั้น

- อัตราพื้นที่ว่างลดลงและปริมาณพื้นที่ใหม่มีจำกัด ทำให้ค่าเช่าสูงขึ้น

แนวโน้มตลาดในระยะยาว

- ตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป มีปริมาณพื้นที่ใหม่เพิ่มขึ้น

ที่มา: แผนวิจัยซีบีอาร์อี

ค่าเช่าเพิ่มสูงขึ้นในอัตราที่ช้าลง

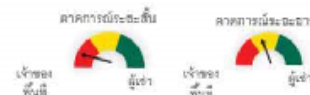
ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ



- ค่าเช่าเพิ่มขึ้นอย่างช้าๆ ในทุกทำเล

- การทำสัญญาล่วงหน้าช่วยให้เห็นถึงความคาดหวังในการประหยัดค่าใช้จ่าย

- หลังปี 2564 ค่าเช่า 777



ที่มา: แผนวิจัยซีบีอาร์อี

การที่อาคารสำนักงานเกรดเอมีพื้นที่ว่างให้เช่าเหลือน้อยลงทำให้ค่าเช่าเริ่มกลับมาปรับตัวสูงขึ้นอีกครั้งในปีนี หลังจากชะลอตัวในปีที่แล้ว อาคารสำนักงานเกรดเอชั้นนำบางอาคารในเขตศูนย์กลางธุรกิจ อาทิ ปาร์คเวนเชอร์ อีโค เฟล็กซ์และเกสท ทาวเวอร์ สามารถเรียกค่าเช่าได้สูงกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวมสำหรับอาคารสำนักงานเกรดเอในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 821 บาทต่อตารางเมตร ผู้เช่าพื้นที่เพิ่มในอาคารเกรดเอส่วนใหญ่ เป็นบริษัทในกลุ่มธุรกิจเทคโนโลยี อาทิ อีคอมเมิร์ซ โซเชียลมีเดีย และบริษัทโฆษณาออนไลน์

ด้านรายงานดัชนีค่าเช่าสำนักงานระดับพรีเมียมในเอเชียแปซิฟิก ไตรมาส 3 ปี 2560 ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด ระบุว่า การเติบโตของตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงได้แรงสนับสนุนจากความต้องการของตลาดที่มีอุปทานไม่เพียงพอต่อความต้องการส่งผลให้มีแนวโน้มการปรับขึ้นค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง โดยกรุงเทพฯ เป็นตลาดที่มีอัตรา การเติบโตที่ดีที่สุดในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ปรับเพิ่มขึ้น 4.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ซึ่งเพิ่มเร็วกว่าการเติบโตปีที่ เพิ่มขึ้น 3.9% แนวโน้มการเติบโตนี้คาดว่าจะมีต่อเนื่องอีกอย่างน้อย 2 ปี

คาดการณ์ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงาน 2 แสนตร.ม. ต่อปี



ที่มา: แผนธุรกิจ วิจัยอาร์ซี

สำหรับอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นใหม่ในช่วงปี 2561 – 2566 มีพื้นที่สำนักงานสำหรับปล่อยเช่ารวม 1.4 ล้าน ตร.ม. แต่จะมีพื้นที่สำนักงานเพียง 3 แสนตารางเมตรเท่านั้น ที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2562 ในส่วนพื้นที่เช่าของโครงการเดอะบูปเปอร์ทาวเวอร์ และโครงการวัน แบงค็อกซึ่งมีพื้นที่เช่ารวมขนาดใหญ่ซึ่งจะมีพื้นที่สำนักงานบางส่วนสร้างเสร็จพร้อมปล่อยเช่าในช่วงปี 2564 – 2565 ทั้งนี้ด้านความต้องการเช่าพื้นที่ล่วงหน้ายังคงมีอยู่มากประมาณ 2 แสน ตร.ม. ต่อปี จึงเชื่อว่าอัตราการใช้พื้นที่โดยรวมในตลาดอาคารสำนักงาน รวมถึงค่าเช่า จะยังคงเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดช่วงระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า

พื้นที่สำนักงานใหม่ราว 1.48 ล้านตร.ม.ในปี 2563 - 2566



ที่มา: แผนธุรกิจ วิจัยอาร์ซี

พื้นที่สำนักงานใหม่ 808,000 ตร.ม. คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงปี 2563 - 2566 จะอยู่ในย่านจีบีดี

11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

- ไม่มี -

12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

- 1) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
 - ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
 - ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์
- 2) ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
- 3) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว
- 4) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
 - กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
 - ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนที่พร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ รวมทั้งเงินกู้ยืม
 - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณี ตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาสภาพประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเป็นหลัก

- ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหน้า

13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่ กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 13.1.1 การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- 13.1.2 การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- 13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ ตามข้อ 13.1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 13.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 13.4 ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- 13.4.1 ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 13.1.

13.4.2 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับ ไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾	
		เรียกเก็บจริง% ⁽²⁾	เพดาน ⁽²⁾
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12,289,974	0.28%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,052,408	0.12%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,485,682	0.03%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	21,755,264	0.50%	ไม่เกิน 3.0%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	790,000	0.02%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่าและบริการ	95,733,183	2.17%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรอบการดัดบัญชีัดจำหน่าย	458,661	0.01%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	25,140,630	0.57%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	8,410,259	0.19%	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	171,116,061	3.89%	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	4,404,105,690		

หมายเหตุ : (1) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก เท่ากับ 5,019,544,938 บาท

(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

15. รายงานความเห็นของทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

2 มีนาคม 2561

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะ “ทรัสต์” ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ซึ่งมีบริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า บริษัทรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางกิตติพรพรหม ภัทรวิกรม, นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลารักษ์ เลขที่ 18 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7-8 SCB Park Place 1 No. 18 Santhachandapark Road, Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคล หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

16.1 รายการระหว่างกัน

กองทรัสต์มีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ดังนี้

บุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ GLAND โดย GLAND ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บริษัทฯ
2. บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”)	- เป็นเจ้าของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย GLAND ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกองทรัสต์ ถือหน่วยคิดเป็นประมาณร้อยละ 15 ของจำนวนทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ Sterling Equity โดย GLAND ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ Sterling Equity - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน
3. บริษัท สเตอริลิง อีควิตี จำกัด (“Sterling Equity”)	- เป็นเจ้าของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - เป็นบริษัทย่อยของ GLAND ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย GLAND ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ Sterling Equity - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน
4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	- เป็นทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
5. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์

16.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท	กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	– กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานเป็นอย่างดี ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	– บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้ • ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ • ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ – กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ – กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ (กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินจาก GLAND และ/หรือ บริษัทภายใต้กลุ่มบริษัท GLAND ไม่มี

นิบุคคอปบริษัทที่อาจะมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
			(ค่าธรรมเนียม) ● อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เปรียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความเหมาะสมผล

(2) โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน

นิติบุคคลบริษัทที่อาศัย ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
GLAND	กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน	กองทรัสต์เข้าลงทุนในพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบ ของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ซึ่งถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ มีความสวยงาม โดดเด่น และทันสมัยในด้านสถาปัตยกรรม รูปแบบ และการตกแต่ง โดยตั้งอยู่ในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งนับเป็นโครงการเมกะโปรเจกต์ ที่รวมอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก ห้างสรรพสินค้า โรงแรม และอาคารชุดอยู่อาศัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิตบนเนื้อที่กว่า 1.2 ล้านตารางเมตร อีกทั้งมีการคมนาคมที่สะดวก โดยอยู่ในบริเวณที่สามารถเดินทางเชื่อมโยงกับ รถไฟฟ้ามหานคร ทางด่วน กรุงเทพ และรถไฟฟ้าท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	- การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้ในอนาคต โดยมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนที่ 4,597,573,000 บาท (รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน) เป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย กล่าวคือ สำหรับโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน 3,993 ล้านบาท และ 4,023 ล้านบาท ซึ่งประเมินมูลค่าโดย บริษัท แกรนด์ เอสเตท แอควิเซชั่น จำกัด และ บริษัท ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด ตามลำดับ ซึ่งเมื่อพิจารณามูลค่าลงทุนประกอบกับกระแสเงินสดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ให้มูลค่าต่ำที่สุด อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) จะอยู่ที่ร้อยละ 8.5 ซึ่งมีความเหมาะสมเมื่อพิจารณาเทียบเคียงกับการลงทุนประเภทที่ใกล้เคียงกัน

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
GLAND	ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง GLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน	GLAND เป็นผู้พัฒนาโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส จึงทำให้ GLAND มีความเข้าใจในทรัพย์สินและพื้นที่โดยรอบของโครงการ บริษัทฯ จึงพิจารณาว่า GLAND มีความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์	– สำหรับโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราร้อยละ 3.0 ของรายได้จากการดำเนินงาน และร้อยละ 2.0 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน หรือเทียบเท่าอัตราประมาณร้อยละ 4.5 ของรายได้รวม โดยโครงสร้างรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่จะเกิดขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทอาคารสำนักงาน – ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดยต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมที่ผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
GLAND	GLAND จะเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่จอดรถบางส่วนของบริษัทของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน	กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจาก GLAND ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งเทียบเท่ากับที่เช่าอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา โดยหลักเกณฑ์และตัวชี้วัดในการพิจารณาผลการดำเนินงานเป็นหลักเกณฑ์ที่สมเหตุสมผลและสามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์และกองทุนรวมอื่น ๆ ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน
GLAND	GLAND จะเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่จอดรถบางส่วนของบริษัทของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน	กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจาก GLAND ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งเทียบเท่ากับที่เช่าอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	– การเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจของ GLAND ตามปกติ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขธุรกิจปกติ เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยและเงื่อนไขการเช่าของผู้เช่ารายใหญ่รายอื่น
GLAND	กองทรัสต์จะเช่าสัญญาข้อตกลงการทำงาน (โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน) กับ	ข้อตกลงการทำงานต่าง ๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จาก	– ข้อตกลงการทำงานต่าง ๆ เป็นข้อตกลงปกติที่มุ่งเน้นการลดโอกาสในความขัดแย้งทาง

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
	GLAND ซึ่งมีข้อตกลงการทำงานที่สำคัญดังต่อไปนี้ — ข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 — การประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เข้าของจี-แลนด์ — สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) — การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินในกองทรัสต์ — การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท จี-แลนด์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด — การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในสเตอร์ลิง อีควิตี้ — หน้าที่ในการจัดให้มีทางเข้าออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 — การใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า — ข้อตกลงในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างไม่มีข้อขัดข้อง	ผลประโยชน์และเพื่อให้ความเชื่อมั่นในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนแก่นักลงทุน

(3) โครงการยูนิลีเวอร์ เข้าสํานาคารสํานักงาน

นิติบุคคลบริษัทที่อาจะมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
Sterling Equity	กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการยูนิลี เวอร์ เข้าสํานาคารสํานักงาน	กองทรัสต์เข้าลงทุนในพื้นที่อาคารสํานักงาน ที่จอดรถ และนาระบบ ของโครงการยูนิลีเวอร์ เข้าสํํซึ่ง ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ มีความ สวยงาม โดดเด่น และทันสมัยในด้าน สถาปัตยกรรม รูปแบบ และการตกแต่ง โดยตั้งอยู่ ในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งนับเป็น โครงการเมกะโปรเจกต์ ที่รวมอาคารสํานักงาน พื้นที่ ค้าปลีก ห้างสรรพสินค้า โรงแรม และอาคารชุดอยู่ อาศัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิต บนเนื้อที่กว่า 1.2 ล้านตารางเมตร อีกทั้งมีการ คมนาคมที่สะดวก โดยอยู่ในบริเวณที่สามารถ เดินทางเชื่อมโยงกับ รถไฟฟ้าฟ้ามหานคร ทางด่วน กรุงเทพ และรถไฟฟ้าท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	- การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มา ซึ่งทรัพย์สินซึ่งสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับ กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นยทรัสต์ ได้ในอนาคต โดยมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนที่ 1,400,113,000 บาท (รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน) เป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย กล่าวคือ สำหรับโครงการยูนิลีเวอร์ เข้าสํส่วนอาคาร สำนักงาน 1,215 ล้านบาท และ 1,273 ล้าน บาท ซึ่งประเมินมูลค่าโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และ บริษัท ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด ตามลำดับ นอกจากนี้ เมื่อ พิจารณามูลค่าลงทุนประกอบกับกระแสเงิน สดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ให้มูลค่าค่า ที่สุด อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) จะอยู่ที่ร้อยละ 8.5 ซึ่งมีความ เหมาะสมเมื่อพิจารณาเทียบเคียงกับการ ลงทุนประเภทที่ใกล้เคียงกัน

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
Sterling Equity	ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง Sterling Equity เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการยูนิลีเวอร์ เอ็นวี เอ็นเอส ส่วนอาคารสำนักงาน	Sterling Equity เป็นผู้พัฒนาโครงการยูนิลีเวอร์ เอ็นวี เอ็นเอส จึงทำให้ Sterling Equity มีความความเข้าใจในทรัพย์สินและพื้นที่โดยรอบโครงการ บริษัทฯ จึงพิจารณาว่า Sterling Equity มีความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารโครงการยูนิลีเวอร์ เอ็นวี เอ็นเอส ส่วนอาคารสำนักงาน ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการจัดหาอาคารสำนักงาน ซึ่งมีความเหมาะสมต่อการบริหารจัดการหาผลประโยชน์และบริหารโครงการยูนิลีเวอร์ เอ็นวี เอ็นเอส ส่วนอาคารสำนักงานภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์	- สำหรับโครงการยูนิลีเวอร์ เอ็นวี เอ็นเอส ส่วนอาคารสำนักงาน ถึงแม้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราร้อยละ 4.0 ของรายได้จากการดำเนินงาน และร้อยละ 3.0 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงานหรือเทียบเท่า อัตราประมาณร้อยละ 6.3 ของรายได้รวมจะสูงกว่าค่าธรรมเนียมสำหรับโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน แต่เมื่อคิดเป็นจำนวนเงินแล้วจะต่ำกว่า อีกทั้งเนื่องจากยูนิลีเวอร์ไทย เทอริดจ์ เป็นบริษัทชั้นนำระดับโลก และเป็นผู้ขายรายเดียวของโครงการยูนิลีเวอร์ เอ็นวี เอ็นเอส ส่วนอาคารสำนักงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวจึงต้องมีการให้เวลาและการดูแลผู้เช่าเป็นอย่างดี - โดยโครงการรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และยังเป็นการที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่จะเกิดขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ

นิบุคคอปริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
			กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทอาคารสำนักงาน - ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดยต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมที่สุดต่อการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา โดยหลักเกณฑ์และตัวชี้วัดในการพิจารณาผลการดำเนินงานเป็นหลักเกณฑ์ที่สมเหตุสมผลและสามารถเปรียบเทียบได้กับกองทรัสต์และกองทุนรวมอื่น ๆ ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน
Sterling Equity	กองทรัสต์จะเข้าสัญญาตลาดกองกระทำการ (โครงการยูนิลีเวอร์ เข้าส่วอาคารสำนักงาน) กับ Sterling Equity ซึ่งมีข้อตกลงกระทำการที่ล้ำค่างดังต่อไปนี้	- ข้อตกลงการกระทำต่าง ๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่าง	- ข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ เป็นข้อตกลงปกติที่มุ่งเน้นการลดโอกาสในความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้ความเชื่อมั่นใน

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
	- ข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 - การประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าของสเตอร์ลิง อีควิตี้ - สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) - การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นด้วยทรัพย์สินในกองทรัสต์ - การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท จี แลนด์ รัช แมเนจเม้นท์ จำกัด - การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของจี-แลนด์ - หน้าที่ในการจัดให้มีทางเข้าออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 - การใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า - ข้อตกลงในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ไม่ขัดข้อง	ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนแก่นักลงทุน

16.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

(1) การแต่งตั้งทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
SCBAM	กองทรัสต์แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์	SCBAM มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย SCBAM มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

(2) การกู้ยืมเงิน

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
SCB	กองทรัสต์ กู้ยืมเงินโดยให้หลักประกัน แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และจะนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก	การกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) อีกทั้ง การกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินที่คงที่ เมื่อเปรียบเทียบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก ดังนั้น หากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกมีผลประกอบการที่ดีขึ้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนระยะยาวที่ดีขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงิน	ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์นั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นด้วยเสียเอง เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับบริษัทอื่นในธุรกิจอาคารสำนักงานและมีรูปแบบของความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงหรือมีอิทธิพลต่อระบบการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

16.4 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความหมายตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3) และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

เอกสารแนบ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวมเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.2 และข้อ 7 กองทรัสต์ฯ แสดงเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ แสดงเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,258 ล้านบาท ในงบดุล และในระหว่างรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 733 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้นเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติและการใช้ดุลยพินิจของทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินราคาอิสระ และเป็นรายการที่มีผลกระทบต่องบการเงินโดยรวมอย่างเป็นสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าได้ประเมินความน่าเชื่อถือของผู้ประเมินราคาอิสระตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่เกี่ยวข้อง ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและประเมินวิธีการประเมินมูลค่า ประเมินการกระแสดังกล่าว และข้อสมมติต่าง ๆ ที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรม และวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวและสอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ในระหว่างรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 464 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าให้ความสำคัญเกี่ยวกับความครบถ้วนและการรับรู้ข้อมูลรายได้ตามนโยบายบัญชีของกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.1

ข้าพเจ้าได้สุ่มตัวอย่างรายการรายได้เพื่อตรวจสอบสัญญาเช่าและบริการ เอกสารประกอบรายการให้เช่าและบริการ เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการให้เช่าและบริการตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมี ความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย

เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



นงกรณ์ พันดาวงษ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3315

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2561

งบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
สินทรัพย์		
เงินลงทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
(ราคาทุน: จำนวน 5,991,771,902 บาท)	7	5,258,491,284
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
(ราคาทุน: จำนวน 50,000,000 บาท)		50,000,000
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8	248,052,332
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ	9, 16	54,409,746
จากดอกเบี้ย		79,871
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	2,800,407
สินทรัพย์อื่น		5,326,388
รวมสินทรัพย์		5,619,160,028
หนี้สิน		
เจ้าหนี้อื่น	16	70,361,747
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16	16,029,153
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		151,460
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	11, 16	997,635,835
เงินประกันการเช่าและบริการ	16	128,057,163
หนี้สินอื่น		2,818,980
รวมหนี้สิน		1,215,054,338
สินทรัพย์สุทธิ		4,404,105,690

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
 งบดุล (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยทรัสต์จำนวน 499,768,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท	12	4,997,686,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์จำนวน 499,768,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท	12	4,997,686,000
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าลดทุนจดทะเบียน	12	(84,960,662)
ขาดทุนสะสม	13	(508,619,648)
สินทรัพย์สุทธิ		4,404,105,690
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.8122
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		499,768,600

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม*	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
	(บาท)	(บาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)			
โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน			
ที่ตั้ง: ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	4,593,048,544	4,067,607,744	76.63
โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน			
ที่ตั้ง: ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	1,398,723,358	1,190,883,540	22.43
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5,991,771,902	5,258,491,284	99.06
เงินลงทุนในหลักทรัพย์			
เงินฝากประจำธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)			
อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.25 ต่อปี			
ครบกำหนดวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561	50,000,000	50,000,000	0.94
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	50,000,000	50,000,000	0.94
รวมเงินลงทุน	6,041,771,902	5,308,491,284	100.00

* เป็นมูลค่าที่ยังไม่ได้รวมค่าเช่าค้างรับและดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	16	464,177,108
รายได้ดอกเบี้ย		1,461,850
รายได้อื่น		105,677
รวมรายได้		465,744,635
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		95,733,183
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15.1, 16	12,289,974
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15.3, 16	5,052,408
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15.5, 16	21,755,264
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15.4	1,485,682
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		790,000
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	458,661
ต้นทุนทางการเงิน		25,140,630
ค่าใช้จ่ายอื่น		8,410,259
รวมค่าใช้จ่าย		171,116,061
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		294,628,574
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	7	(733,280,618)
รวมรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(733,280,618)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(438,652,044)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		294,628,574
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(733,280,618)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(438,652,044)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	12	4,997,686,000
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	12	(84,960,662)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	14	(69,967,604)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		4,404,105,690
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		4,404,105,690

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
งบกระแสเงินสด**

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (438,652,044)

ปรับกระทบรายการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:

การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (5,991,771,902)

การเพิ่มขึ้นในเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (50,000,000)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ (54,409,746)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย (79,871)

การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี (2,800,407)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น (5,326,388)

การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น 70,361,747

การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 15,739,427

การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า 151,460

การเพิ่มขึ้นในเงินประกันค่าเช่าและบริการ 128,057,163

การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น 2,818,980

ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 733,280,618

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 25,140,630

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (5,567,490,333)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย (24,715,069)

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 997,500,000

เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์ 4,997,686,000

เงินสดจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (84,960,662)

เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (69,967,604)

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 5,815,542,665

เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ 248,052,332

เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด -

เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8) 248,052,332

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.5894
หัก: รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(1.4672)
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10.0000
หัก: การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.1700)
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.1400)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	8.8122

อัตราส่วนของการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) (9.24)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	4,404,105,690
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	3.61
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	9.81
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด	
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	122.91
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	4,745,825,007

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร

และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“กองทรัสต์ฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าของพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องเนื่อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน”) และพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องเนื่อง ที่จอดรถและงานระบบของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน”)

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2560 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดี และบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯมีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯนั้น แบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯมีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯอาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ฯอยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯ ตามข้อ 2.1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯอาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปี 2560 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สิทธิ

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ราคาทุนของสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว โดยการประเมินราคาจะต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินราคาสรรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและตั๋วสัญญาใช้เงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบดุล

5.3 ลูกหนี้

ลูกหนี้แสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์จะบันทึกค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า และอัตราคิดลด เป็นต้น กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

7. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)
	สำหรับรอบระยะเวลา
	ตั้งแต่วันที่
	12 เมษายน 2560 ถึงวันที่
	31 ธันวาคม 2560
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด	-
บวก: ลงทุนเพิ่มในระหว่างงวด	5,991,772
หัก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(733,281)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด	5,258,491

เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญากับบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ก) กองทรัสต์ฯ ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน”) จากบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายชำระเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 4,592.5 ล้านบาท

- ข) กองทรัสต์ฯทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน”) จากบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด เป็นระยะเวลา 17 ปี 7 เดือน โดยกองทรัสต์ฯได้จ่ายชำระเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 1,398.2 ล้านบาท
- ค) กองทรัสต์ฯทำสัญญาซื้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินการ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน จากบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด เป็นจำนวนรวมประมาณ 1.0 ล้านบาท

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้จ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ผู้ประเมินราคาอิสระได้ใช้วิธีรายได้ (Income approach) ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและอัตราคิดลด ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯมีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 733.3 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)		
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์		
โครงการ	มูลค่ายุติธรรม	
โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน	4,067,608	525,441
โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน	1,190,883	207,840
รวม	5,258,491	733,281

ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สรุปได้ดังนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติเพิ่มขึ้น	
	อัตรา	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการใช้พื้นที่ (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์)	ร้อยละ 88 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์)	600 - 720 บาทต่อตารางเมตร	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯได้นำเงินลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงานจำนวน 1,190.9 ล้านบาทไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯมีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	211,004	0.38
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	31,364	0.38
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	5,286	0.38
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	398	-
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	248,052	

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท) 31 ธันวาคม 2560
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,729
ค้างชำระ	
ไม่เกิน 3 เดือน	6,205
3 - 6 เดือน	2,092
6 - 12 เดือน	1,796
	14,822
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,353
ค้างชำระ	
ไม่เกิน 3 เดือน	526
	4,879
รวม	19,701
ค่าเช่าค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	34,709
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	54,410

10. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนรอกการตัดบัญชี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี ณ วันที่ 12 เมษายน 2560	-
เพิ่มระหว่างงวด	3,258
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(458)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	2,800

11. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นเงินกู้ยืมจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,000,000
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอกการตัดบัญชี	(2,364)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	997,636

เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR - 2.5 สำหรับปีที่ 1 MLR - 2.0 สำหรับปีที่ 2 ถึง 3 MLR - 1.5 สำหรับปีที่ 4 ถึง 6 และ MLR - 1.0 สำหรับปีที่เหลือ โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายงวดทุก 3 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน 2563

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ เป็นต้น

12. เงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ ด้วยทุนจดทะเบียน 4,997,686,000 บาท (หน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 499,768,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท) ต่อมาเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.17 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 84.96 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2560 อย่างไรก็ตาม บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ เป็น 4,912,725,338 บาท (หน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 499,778,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท) โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2561 ทำให้กองทรัสต์ฯ แสดงเงินจ่ายเพื่อการลดทุนดังกล่าวจำนวน 84.96 ล้านบาท เป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าลดทุนจดทะเบียนในงบดุล

13. ขาดทุนสะสม

	(หน่วย: พันบาท)
	สำหรับรอบระยะเวลา
	ตั้งแต่วันที่
	12 เมษายน 2560 ถึงวันที่
	31 ธันวาคม 2560
ขาดทุนสะสมต้นงวด	-
หัก: การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	(438,652)
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(69,968)
ขาดทุนสะสมปลายงวด	(508,620)

14. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.14 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 70 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560

15. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรีสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

15.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

15.2 ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ไม่มีค่าธรรมเนียม

กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการได้มาคำนวณโดยใช้อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมในการได้มาคำนวณโดยใช้อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคำนวณโดยใช้อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์ และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

15.3 ค่าธรรมเนียมทรีสตี

ทรีสตีจะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

15.4 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

15.5 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2560		นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	17,415	ราคาตามสัญญา	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14,762	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15.5	
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	10,495	ตามที่ประกาศจ่าย	
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	6,993	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15.5	
บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12,290	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15.1	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,052	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15.3	
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยจ่าย	25,005	อัตราตามสัญญา (หมายเหตุ 11)	

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท แกรนด์ คาเนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	4,879
เจ้าหนี้อื่น	59,673
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	587
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	5,453
เงินประกันการเช่าและบริการ	5,178

บริษัท สเตอริ่ง อีควิตี้ จำกัด

เจ้าหนี้อื่น	10,068
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	66
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	1,910

บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	2,884
--	-------

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	1,130
----------------------------	-------

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

เงินฝากธนาคาร	5,286
เงินกู้ยืมระยะยาว	997,636
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	290

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวดกองทรัสต์ฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 128 ล้านบาท

18. ภาระผูกพัน

- 18.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15
- 18.2 กองทรัสต์ฯมีค่าเช่าที่จะได้รับในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2560
รับชำระ	
ภายใน 1 ปี	316
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	680
เกิน 5 ปี	1,537

19. เครื่องมือทางการเงิน

19.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันการเช่าและบริการ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มั่นนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		อัตรา
	ภายใน	มากกว่า 1	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มี	ดอกเบี้ย
	1 ปี	ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามมาตรา ๑๑	อัตราดอกเบี้ย	รวม

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบดุล

19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สิน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.2109 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 105.40 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2561

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561

