

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
GLAND Office Leasehold Real Estate Investment Trust





สารบัญ



01

สารจากประธาน
กรรมการ



02

สาระสำคัญของ
ของกองทรัสต์



09

ข้อมูลทั่วไป



10

นโยบาย ภาพรวม
การประกอบธุรกิจ
และการจัดประโยชน์
ของกองทรัสต์



29

ภาพรวมของภาวะ
อุตสาหกรรมของธุรกิจ
การจัดหาผลประโยชน์จาก
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน



32

ปัจจัยความเสี่ยง



33

ข้อพิพาททางกฎหมาย



33

ข้อมูลสำคัญอื่น



34

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และ
ผู้ถือหน่วยทรัสต์



39

โครงสร้างการจัดการ



66

การกำกับดูแล
กองทรัสต์



89

ความรับผิดชอบ
ต่อสังคม



91

การควบคุมภายในและ
การบริหารจัดการ
ความเสี่ยง



92

การป้องกันความ
ขัดแย้งทางผลประโยชน์



104

ข้อมูลทางการเงิน
ที่สำคัญ



131

การวิเคราะห์และคำอธิบาย
ของผู้จัดการกองทรัสต์



134

ความเห็นของทรัสต์
เกี่ยวกับการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์



135

สรุปสาระสำคัญของ
สัญญาก่อตั้ง
ทรัสต์



สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ปี 2561 ถือเป็นอีกหนึ่งปีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT หรือ กองทรัสต์) ประสบความสำเร็จเป็นที่น่าพอใจและมีผลประกอบการเป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ทั้งในด้านการดำเนินธุรกิจในระดับทรัพย์สิน (Asset Level) และในระดับกองทรัสต์ (REIT Level)

นอกจากนี้ยังมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกรรมการจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) ซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และช่วยสนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้มีความเข้มแข็งมากยิ่งขึ้น ทั้งด้านบุคลากรและการใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างคุ้มค่า เพื่อการเติบโตของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างยั่งยืน โดยในปี 2561 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินเฉลี่ยคืนทุนจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งสิ้น 0.6701 บาท/หน่วยทรัสต์ หรือจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์มาแล้วเป็นเงินเท่ากับ 1.1910 บาท/หน่วยทรัสต์ อีกทั้งในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยังมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 โดยเห็นได้จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 6.12 เทียบกับ ณ สิ้นปี 2560

สุดท้ายนี้ ในนามของบริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านที่ให้การสนับสนุนด้วยดีเสมอมา บริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะบริหารกองทรัสต์เพื่อสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสร้างการเติบโตในอนาคตให้แก่กองทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องตามเจตนารมณ์ในการก่อตั้งทรัสต์ขึ้นมา



นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒน์สกุล

ประธานกรรมการ

บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

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	1. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ได้แก่ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) 2. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ได้แก่บริษัท สเตอริง อีควิตี้ จำกัด (“Sterling Equity”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	1. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน มีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2590 2. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 17 ปี 7 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2577
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	4,558,489,354 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561)

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2561 (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.glandrt.com

สรุปรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าของ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นระยะเวลา 30 ปี (จนถึงวันที่ 18 เมษายน 2590)
ราคาการลงทุน	4,598 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	30 กันยายน 2561
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	มูลค่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นเงิน 4,338 ล้านบาท มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นเงิน 4,362 ล้านบาท

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าของ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้อง ที่จอดรถ และงานระบบ ของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นระยะเวลาประมาณ 17 ปี 7 เดือน (จนถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577)
ราคาการลงทุน	1,400 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	30 กันยายน 2561
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	มูลค่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นเงิน 1,185 ล้านบาท มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นเงิน 1,184 ล้านบาท

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดการรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า และยังเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี ทั้งนี้ GLAND และ Sterling Equity ผู้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะจัดการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

สรุปข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

การกู้ยืม

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 อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายอดนิยม ประเภทยอดนิยมแบบมีระยะเวลา อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยของ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน))
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก กองทรัสต์จะเริ่มคืนเงินต้นตามเงื่อนไขสัญญาในช่วงเดือน มิถุนายน พ.ศ. 2563
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น 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 จะถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือจะดูแลให้บริษัทในกลุ่มบริษัท GLAND ที่ GLAND ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 หรือมีอำนาจควบคุม ถือหน่วยทรัสต์ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกเป็นระยะเวลา 5 ปี
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าพื้นที่ในโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ 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 หักด้วยภาระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระในช่วงระยะเวลาเดียวกัน)

กองทรัสต์ได้ดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ดังนี้

อัตราส่วน	เงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อส่วนทุน (เท่า)	ไม่เกิน 1.00 เท่า	0.21
Debt Service Coverage Ratio (เท่า)	ไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า	11.29

ทั้งนี้ในรอบปีบัญชี 2561 ที่ผ่านมา กองทรัสต์มีการชำระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้กู้เป็นเงินทั้งสิ้น 38.96 ล้านบาท

ข้อมูลการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง 5 ปี รายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	รอบผลประกอบการ
8 กันยายน 2560	0.1400	12 เม.ย. 2560 - 30 มิ.ย. 2560
4 มีนาคม 2562	0.1722	1 ต.ค. 2561 - 31 ธ.ค. 2561

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังตารางต่อไปนี้

วันจ่ายเงินคืนทุน	เงินคืนทุน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	มูลค่าพาร์ ภายหลังการลดทุน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)
7 ธันวาคม 2560	0.1700	9.8300
28 มีนาคม 2561	0.2109	9.6191
6 มิถุนายน 2561	0.2059	9.4132
5 กันยายน 2561	0.1320	9.2812
28 พฤศจิกายน 2561	0.1600	9.1212

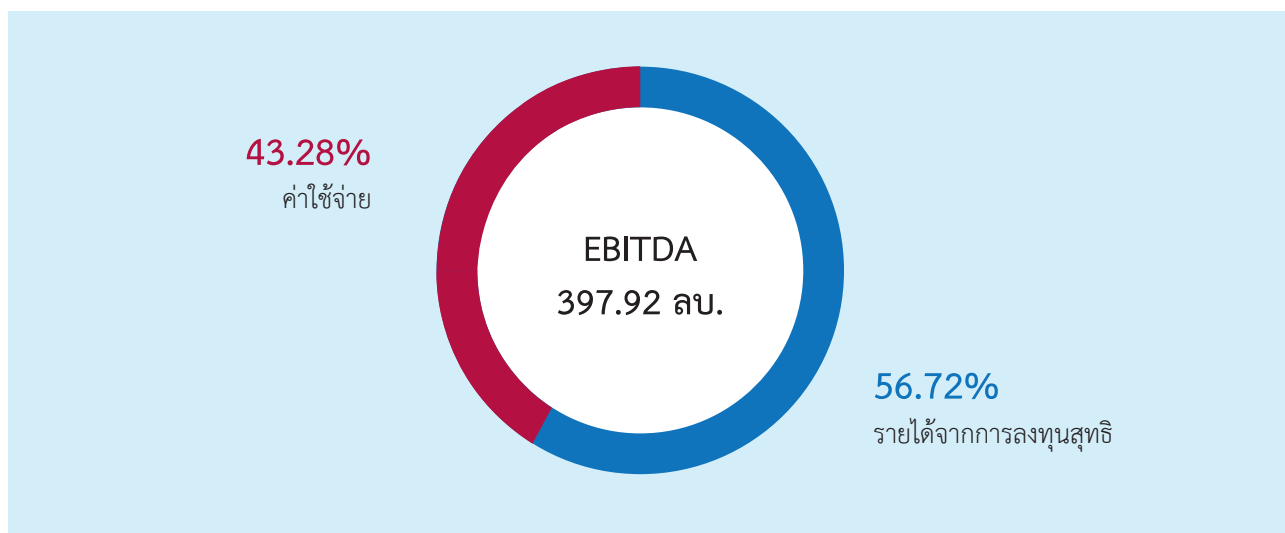
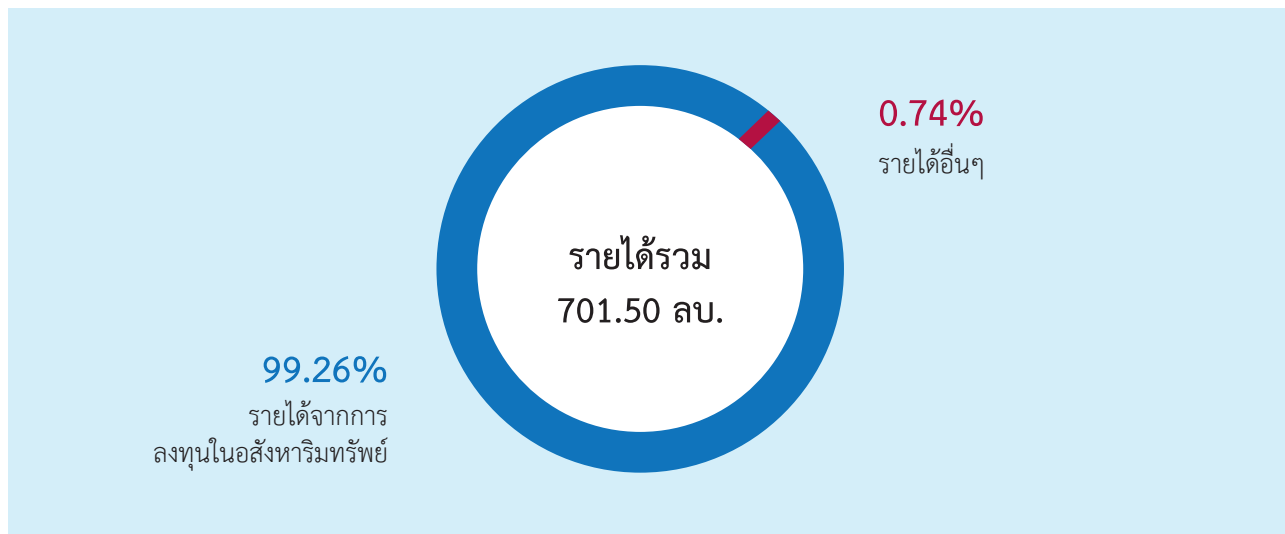
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾	
		เรียกเก็บจริง% ⁽²⁾	เพดาน ⁽²⁾
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17,048,117	0.38	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	6,715,842	0.15	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,026,500	0.05	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	32,985,655	0.73	ไม่เกิน 3.0%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	965,000	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่าและบริการ	201,235,965	4.48	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรอบการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	651,124	0.01	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	38,963,465	0.87	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,987,862	0.07	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	303,579,530	6.76	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	4,673,490,514		

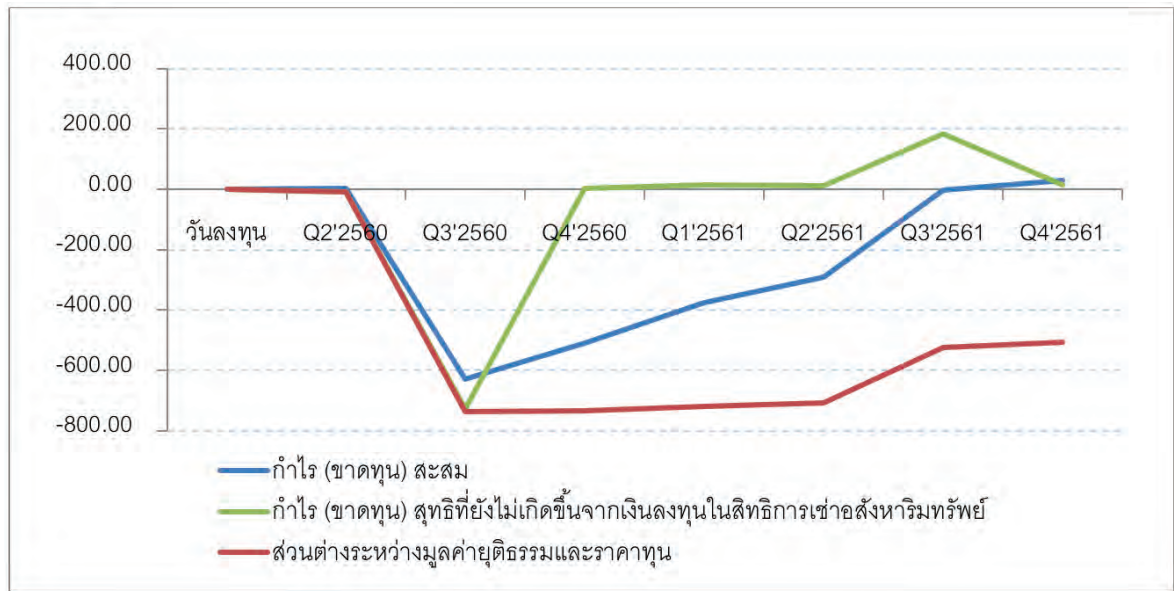
หมายเหตุ : ⁽¹⁾ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยที่ใช้ในการคำนวณเท่ากับ 4,492,496,576 บาท

⁽²⁾ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์



ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุน เท่ากับ 701.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 235.75 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.6 จากปีก่อน เนื่องจากกองทรัสต์ได้จัดตั้งในวันที่ 12 เมษายน 2560 และได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกในวันที่ 19 เมษายน 2560 จึงทำให้ในปี 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการดำเนินงาน จำนวน 264 วัน เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งรับรู้รายได้เต็มปี



นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 225.70 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2561 ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 623.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,062.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 242.2 จากงวดเดียวกันของปีก่อน และส่งผลให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) ราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน
- (2) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- (5) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- (6) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- (7) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงเพิ่มเติมได้จาก ข้อ 5 “ปัจจัยความเสี่ยง”

2. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	GLAND Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	GLANDRT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) สำหรับโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน - บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“Sterling Equity”) สำหรับโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	- โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน มีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2590 - สำหรับโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 17 ปี 7 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2577 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือของทั้ง 2 โครงการข้างต้น คำนวณโดยวิธีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามมูลค่ายุติธรรม จะเหลือระยะเวลาการเช่าเท่ากับ 26 ปี 2.5 เดือน
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	4,558,489,354 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561)

3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์ของกองทรัสต์

3.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็น ทรัสต์ของทรัสต์ และบริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และบริษัท สเตอริลลิง อีควิตี้ จำกัด (“Sterling Equity”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า รวมไปถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการ เช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยจะได้รับรายได้จากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและบริการ ซึ่งการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ที่ได้รับนั้นเป็นไปตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การ ดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใด ที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจเองหรือประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่ บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

3.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ได้มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในการบริหารงานของกองทรัสต์ คือ การแต่งตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่ลาออก โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 6 ตุลาคม 2561 รายละเอียดดังที่ได้ประกาศข่าวสารสนเทศของกองทรัสต์ ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 กันยายน, 2 ตุลาคม และ 8 ตุลาคม 2561 สามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

กรรมการเดิม

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ | พ้นจากกรรมการ วันที่ 12 กันยายน 2561 |
| 2. พลเอกนิพนธ์ ภาวัญนิสัย | พ้นจากประธานกรรมการและกรรมการอิสระ วันที่ 6 ตุลาคม 2561 |
| 3. นายคณิสสร นาวานุเคราะห์ | พ้นจากกรรมการ วันที่ 6 ตุลาคม 2561 |

กรรมการใหม่

- | | |
|------------------------------|---------------|
| 1. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล | ประธานกรรมการ |
| 2. นางสาวพิริณี พริ้งศุลกะ | กรรมการ |
| 3. นายสรวิศ ชัยโรจน์ | กรรมการอิสระ |

ทั้งนี้ รายละเอียดคุณสมบัติของกรรมการ และหน้าที่ของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมโดยละเอียดเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใน ข้อ 9.1 “ผู้จัดการกองทรัสต์”

3.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับความสัมพันธ์การเป็นบุคคลกลุ่มเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมได้จากข้อ 13 “การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์”

3.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

3.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ที่ตั้ง : ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	4,593,048,544	4,355,002,155	76.82
โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ที่ตั้ง : ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	1,398,723,358	1,128,771,760	19.91
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5,991,771,902	5,483,773,915	96.73
เงินลงทุนในหลักทรัพย์			
เงินฝากประจำ			
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.25 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 23 พฤษภาคม 2562	45,000,000	45,000,000	0.79
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.25 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562	50,000,000	50,000,000	0.88
หน่วยลงทุน			
กองทุนเปิดกรุงไทย ตราสารหนี้ระยะสั้น	60,000,000	60,407,681	1.07
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มทุน	30,000,000	30,012,007	0.53
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	185,000,000	185,419,688	3.27
รวมเงินลงทุน	6,176,771,902	5,669,193,603	100.00

* เป็นมูลค่าที่ยังไม่ได้รวมค่าเช่าค้ำรับและดอกเบี้ยค้ำรับ

3.4.2 รายละเอียดสินทรัพย์หลัก

1) โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน	
ที่ตั้ง	เลขที่ 33/4 ถนน พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ลักษณะ	ประกอบด้วยอาคาร A สูง 36 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนใต้ดินและพื้นที่ชั้น 1 และ ชั้น 2 เป็นพื้นที่เช่าส่วนค้ำปลีกและพื้นที่ส่วนกลางที่เชื่อมต่อกันระหว่างอาคาร A และอาคาร B พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-10 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,100 คัน
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้ำปลีกให้เช่า ในระดับ เกรด B+ ถึง A-
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	121,207 ตร.ม.
พื้นที่สำหรับปล่อยเช่า (Net Leasable Area)	62,950 ตร.ม.
อายุอาคาร	ประมาณ 5 ปี
วันที่เช่าลงทุนในทรัพย์สิน	19 เมษายน 2560
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าของ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้อง ที่จอดรถ และงานระบบ ของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส 2. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน
ระยะเวลาลงทุน	30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590)
ระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า	ประมาณ 28 ปี 3.6 เดือน
มูลค่าที่กองทรัสต์เช่าลงทุน	4,593 ล้านบาท
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 31 ธันวาคม 2561	4,362 ล้านบาท (บริษัท ฟรีเฟอ แอฟไพร์ซัล จำกัด)
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์	ไม่มี

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน



2) โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน	
ที่ตั้ง	เลขที่ 161 ถนน พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ลักษณะ	อาคารสูง 12 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-6 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 410 คัน
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ในระดับ A
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	46,825 ตร.ม.
พื้นที่สำหรับปล่อยเช่า (Net Leasable Area)	18,527 ตร.ม.
อายุอาคาร	ประมาณ 5 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	19 เมษายน 2560
ลักษณะการลงทุน	- สิทธิการเช่าของ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ - กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 17 ปี 7 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577)
ระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า	ประมาณ 15 ปี 10.47 เดือน
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	1,399 ล้านบาท
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 31 ธันวาคม 2561	1,184 ล้านบาท (บริษัท ฟรีเฟอ แอปไพร์ซัล จำกัด)
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับ การจัดหาผลประโยชน์	ไม่มี

โครงการยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน



3.4.3 ราคาที่ได้จากรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้ายล่าสุด

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท ฟรีเพอ แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ซึ่งเป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมดของทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์ การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายใน ช่วงระยะเวลาที่กำหนด เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่เหมาะสม

ทั้งนี้ สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน สามารถสรุปได้ดังนี้

	โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน	โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน
บริษัทประเมิน	บริษัท ฟรีเพอ แอปไพร์ซัล จำกัด	
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2561	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมิน	สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และ งานระบบ ของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน	สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และ งานระบบ ของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีพิจารณาจากรายได้	
อัตราคิดลด	10%	
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	ประมาณ 28 ปี 3.6 เดือน	ประมาณ 15 ปี 10.47 เดือน
มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	4,362,000,000	1,184,000,000

จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่พบ สิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจ แตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

3.4.4 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

3.4.5 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

3.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนโดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้าง GLAND และ Sterling Equity ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ตามลำดับ ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่เข้าลงทุน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

- **การบริหารทรัพย์สิน**

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด อย่างไรก็ตาม หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

- **การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม**

ในการกำหนดอัตราค่าเช่าและบริการให้เหมาะสม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้มีการกำหนดอัตราค่าเช่าและบริการให้สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและบริการของอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่า โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ, อุปสงค์-อุปทาน ของผู้เช่า เพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

- **การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน**

สำหรับการควบคุมการดำเนินงานทั้งการจัดเก็บรายได้ และควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานต่างๆ ในการควบคุมและกำกับดูแล รวมถึงการติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตามสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ทุกรายการ จะผ่านการตรวจสอบจากทรัสตี (Trustee) และจ่ายค่าใช้จ่ายผ่านผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ในทุกรายการ

- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน

หลังจากกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า และยังเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี ทั้งนี้ GLAND และ Sterling Equity ผู้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดการบริหารทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึง การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมจัดหาผลประโยชน์

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งกองทรัสต์จะจัดทำสัญญาดังกล่าวให้เป็นมาตรฐานเดียวกันโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย กล่าวคือ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานกับผู้เช่าโดยตรง สัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปี ยกเว้นสัญญาเช่ากับ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง ซึ่งเป็นผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน โดยเป็นสัญญาเช่าระยะยาว มีอายุ 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2557 ซึ่งมีการปรับขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างช่วงอายุสัญญา

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะมีธุรกรรมที่จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเช่าพื้นที่ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปรากฏตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 13.1 “รายการระหว่างกัน”

3.5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2528 เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 6,535.48 ล้านบาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 5,951.45 ล้านบาท GLAND มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัย อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก เพื่อขายและให้เช่า รวมไปถึงการให้บริการบริหารโครงการ

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“Sterling Equity”) ก่อตั้งขึ้นในปี 2539 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,800 ล้านบาท Sterling Equity มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารเชิงพาณิชย์และโรงแรม ทั้งนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะโครงการอาคารเชิงพาณิชย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการในปัจจุบันมีเพียงโครงการเดียว คือ โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน

ก่อนที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ทั้ง 2 โครงการดังกล่าวได้รับการพัฒนาและบริหารงานโดยกลุ่มบริษัท GLAND ทั้งนี้ หลังจากที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์ฯ ได้แต่งตั้ง GLAND เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน (Property Manager) ของโครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และแต่งตั้ง Sterling Equity ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GLAND เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน (Property Manager) ของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน โดยที่กลุ่มบริษัท GLAND มีทั้งประสบการณ์และความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และเป็นผู้ประกอบการและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ โดยเฉพาะโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ที่ได้รับความไว้วางใจจากยูนิลีเวอร์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทชั้นนำระดับโลก ใช้เป็นสำนักงานใหญ่ประจำประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท GLAND ยังมีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ซึ่งกลุ่มบริษัท GLAND ได้รับรายได้เป็นค่าจ้างงานบริหารโครงการ

นอกจากนี้กลุ่มบริษัท GLAND ได้ว่าจ้างบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลิส จำกัด ที่มีประสบการณ์และชื่อเสียงในการให้คำปรึกษา บริหารและพัฒนาพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และหลายจังหวัดในประเทศไทย ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการบริหาร อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้คำปรึกษาในการบริหารโครงการ

คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สำหรับ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่

- 1) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ (Variable) ไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าและบริการ
- 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับ โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ประกอบไปด้วย 2 ส่วน เช่นกัน ได้แก่

- 1) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ (Variable) ไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าและบริการ และ
- 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2561 เท่ากับ 32.99 ล้านบาท

ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

GLAND และ Sterling Equity ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับ บริษัทฯ ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ทั้ง บริษัทฯ และ Sterling Equity เป็นบริษัทย่อยของ GLAND โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 GLAND ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด และในขณะเดียวกัน GLAND ถือหุ้นใน Sterling Equity ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

เนื่องจากโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และ โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน เป็นส่วนหนึ่งในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ที่ประกอบไปด้วย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งพัฒนาโดยกลุ่มบริษัท GLAND ภายใต้โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัท GLAND มีโครงการ จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าระดับ A และได้เปิดดำเนินการตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2559 โดยโครงการดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าระหว่างทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาคารสำนักงานอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มบริษัท GLAND ได้

ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ และ GLAND และระหว่างกองทรัสต์ และ Sterling Equity ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ ดังต่อไปนี้

(1) GLAND และ Sterling Equity ตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ของโครงการย่อยอื่นๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และทรัพย์สินที่เช่าโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อมุ่งใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

(2) GLAND และ Sterling Equity ตกลงว่า ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ที่กองทรัสต์ลงทุน ต่ำกว่าร้อยละ 92 GLAND, Sterling Equity และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง จะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ (Asking Rate) ของโครงการย่อยอื่นๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้สูงกว่าร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ในทรัพย์สินที่เช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และ/หรือ สูงกว่าร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ในทรัพย์สินที่เช่าโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ซึ่งอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ในทรัพย์สินที่เช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ดังกล่าว จะถูกกำหนดขึ้นในการจัดทำงบประมาณประจำปีในแต่ละปีโดยผู้จัดการกองทรัสต์ (“ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการ”) โดยข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวจะใช้กับพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่เท่าหรือใกล้เคียงกันระหว่าง (ก) พื้นที่ภายในโครงการย่อยอื่นๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และ (ข) พื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

ทั้งนี้ ตั้งแต่กองทรัสต์เริ่มดำเนินการมา อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ยังไม่เคยต่ำกว่าร้อยละ 92 จึงยังไม่มีกรนำมาตรการดังกล่าวมาบังคับใช้

(3) ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าของกองทรัสต์ หาก GLAND, Sterling Equity และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจพื้นที่สำนักงาน ให้เช่าที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 GLAND และ Sterling Equity ตกลงว่า GLAND, Sterling Equity และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการให้กองทรัสต์ ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้น

(4) ตลอดระยะเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าของกองทรัสต์ GLAND และ Sterling Equity ตกลงว่า GLAND และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน จะดำรงสถานะเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ และจะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมโดยละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ได้ใน ข้อ 9.2 “ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์”

3.6 การกู้ยืมเงิน

3.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

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 และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

2) วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

- (1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯ ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน และมีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาข้างต้นแทนได้

3) ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะดังนี้

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

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) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

5) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ฯ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- (3) กรณีที่กองทรัสต์ฯ ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ การให้หลักประกันดังกล่าวของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

3.6.2 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

3.6.3 สถานะการกู้ยืมเงิน 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 อัตราดอกเบี้ยลูกค้าย่อยรายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยของ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน))
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก กองทรัสต์จะเริ่มคืนเงินต้นตามเงื่อนไขสัญญาในช่วงเดือน มิถุนายน พ.ศ. 2563
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	สิทธิการเช่าพื้นที่ในโครงการยูนิเวอร์ เอ๊าส์ 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 หักด้วยภาระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระในช่วงระยะเวลาเดียวกัน)

ทั้งนี้ ในรอบปีบัญชี 2561 ที่ผ่านมา กองทรัสต์มีการชำระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้กู้เป็นเงินทั้งสิ้น 38.96 ล้านบาท

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ดังนี้

อัตราส่วน	เงื่อนไขตามสัญญา	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุน (เท่า)	ไม่เกิน 1.00 เท่า	0.21
Debt Service Coverage Ratio (เท่า)	ไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า	11.29

3.6.4 การกันสำรองเพื่อชำระหนี้

เนื่องด้วยเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาการกู้เงินของกองทรัสต์ จะเริ่มมีชำระคืนเงินกู้ในช่วงปี 2563 จึงทำให้ในรอบปีบัญชี 2561 ที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีการกันสำรองเพื่อชำระหนี้

อย่างไรก็ตาม ด้วยนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ทำให้กองทรัสต์คงเหลือเงินส่วนต่าง ที่สามารถนำไปใช้กันสำรองเพื่อชำระหนี้ และสำรองเพื่อการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจักหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

4.1 ภาวะเศรษฐกิจ ปี 2561 ที่ผ่านมา

ในปี 2561 ที่ผ่านมาเศรษฐกิจไทยมีผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศหรือ GDP ขยายตัวร้อยละ 4.1 ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่เติบโตร้อยละ 4.0 เป็นผลจากแรงขับเคลื่อนที่สำคัญหลายปัจจัย คือ 1) การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่อง จากการกระจายตัวมากขึ้นของรายได้ครัวเรือนนอกภาคเกษตร และการจ้างงานที่ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในภาคอุตสาหกรรมและเกษตรกรรม 2) การส่งออกสินค้าและบริการปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของการค้าโลกในช่วงครึ่งปีแรก แต่ชะลอตัวลงในช่วงครึ่งหลังของปีเนื่องจากได้รับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีน 3) การท่องเที่ยวยังเติบโตต่อเนื่อง จากการที่ประเทศไทยยังคงเป็นเป้าหมายการพักผ่อนของนักท่องเที่ยวทั่วโลก และศูนย์รวมการประชุมและสัมมนาต่าง ๆ ที่ขยายตัวต่อเนื่อง 4) การลงทุนของภาครัฐและเอกชนขยายตัวในอัตราที่เพิ่มขึ้น จากการเร่งลงทุนของภาครัฐและการขยายตัวของกิจกรรมการผลิต และ 5) อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 1.1 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย ตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงาน อาหาร และเครื่องดื่มเป็นสำคัญ

การบริโภคภาคเอกชนในประเทศ ปรับตัวดีขึ้น โดยขยายตัวถึงร้อยละ 4.6 จากการใช้จ่ายของผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูงเป็นหลัก โดยปรับตัวดีขึ้นตามเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ขณะที่ภาคครัวเรือนรายได้น้อยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป สะท้อนจากรายได้เกษตรกรที่ยังหดตัวและรายได้ของกลุ่มลูกจ้างขยายตัวเพียงเล็กน้อย การบริโภคภาคเอกชนในแต่ละภูมิภาคโดยรวมฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แรงขับเคลื่อนสำคัญยังอยู่ที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ในส่วนของหมวดสินค้า ขยายตัวต่อเนื่องในเกือบทุกหมวด โดยเฉพาะสินค้าคงทนและสินค้ากึ่งคงทน อย่างไรก็ดี หนี้ครัวเรือนและหนี้สาธารณะที่ยังอยู่ในระดับสูงร้อยละ 41.9 ต่อ GDP ยังคงเป็นอุปสรรคต่อการบริโภคภาคเอกชนโดยรวม

การส่งออกสินค้า ในปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 6.7 ชะลอลงจากร้อยละ 9.8 ในปี 2560 แต่ยังอยู่ในอัตราที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (ปี 2556-2560) โดยเป็นการชะลอตัวลงในช่วงครึ่งปีหลังจากตลาดการส่งออกไปจีนและในกลุ่มสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และรถยนต์ ซึ่งสอดคล้องกับหลายประเทศในภูมิภาคเอเชีย อย่างไรก็ดี ตลาดส่งออกหลัก (สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น และสหภาพยุโรป) โดยรวมขยายตัวร้อยละ 7.7 โดยเฉพาะญี่ปุ่นขยายตัวร้อยละ 13.0 ขณะที่ตลาดรองอย่างอินเดียขยายตัวร้อยละ 17.0 อาเซียนขยายตัวร้อยละ 14.0 ส่วนจีนขยายตัวเพียงร้อยละ 2.3

การลงทุนโดยรวมในประเทศ ขยายตัวในอัตราที่สูงขึ้นจากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เกิดจากการเร่งการลงทุนของภาครัฐที่ขยายตัวร้อยละ 4.6 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวขึ้นเป็นร้อยละ 3.6 จากร้อยละ 1.7 โดยเป็นการปรับเพิ่มขึ้นจากกลุ่มผู้ผลิตเพื่อส่งออกและตามทิศทางของแผนการลงทุนของภาครัฐเป็นสำคัญ

ด้านการท่องเที่ยว ปี 2561 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยจำนวนประมาณ 38 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 จากปี 2560 โดยมีนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนเดินทางเข้ามามากที่สุดรองลงมาเป็นเกาหลีใต้ มาเลเซีย และลาว โดยมีสัดส่วนร้อยละ 16, 8, 5 และ 4 ตามลำดับ ส่วนในแง่การเติบโตของนักท่องเที่ยว ชาติดีที่มีการเติบโตมากที่สุดคือ ฮ่องกง รองลงมาจะเป็น มาเลเซีย, อินเดีย และเวียดนาม โดยมีการเติบโตร้อยละ 25, 15, 12 และ ร้อยละ 10 ขณะที่มียารายได้จากการท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ 2 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0

4.2 แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจ ปี 2562

แนวโน้มทิศทางเศรษฐกิจไทยในปี 2562 มีการขยายตัวชะลอลงเล็กน้อยโดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศคาดการณ์ไว้ที่ประมาณร้อยละ 3.5 - 4.5 เปรียบเทียบกับร้อยละ 4.1 ในปี 2561 โดยอุปสงค์ในประเทศจะยังเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ โดยเฉพาะการบริโภคภาคเอกชนที่มีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.2 การลงทุนภาคเอกชนจะปรับตัวขึ้นตามแนวโน้มการเร่งการลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะการลงทุนรวมจะขยายตัวประมาณร้อยละ 5.1 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ แต่การท่องเที่ยวอาจจะไม่ขยายตัวมากนัก เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจด้านของนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ผูกอยู่กับประเทศจีนซึ่งมีเศรษฐกิจชะลอตัว น่าจะเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้การท่องเที่ยวไม่ขยายตัวเท่าที่ควร ขณะที่อุปสงค์ต่างประเทศคาดว่าจะชะลอลงตามการชะลอตัว

ของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญโดยเฉพาะสหรัฐอเมริกาและจีน รวมทั้งผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้า โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.1

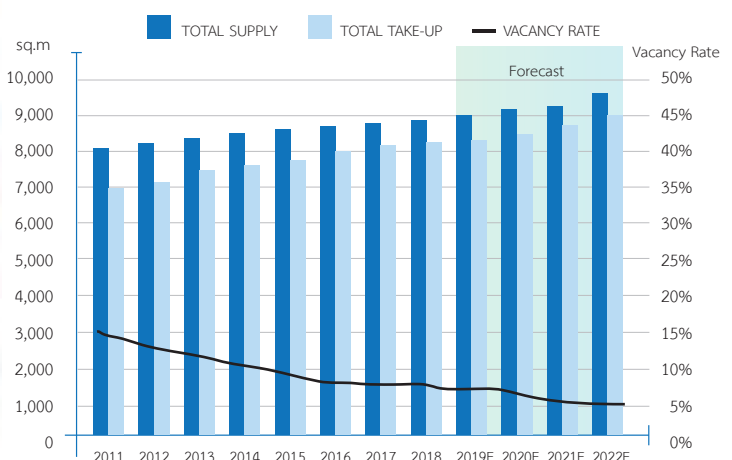
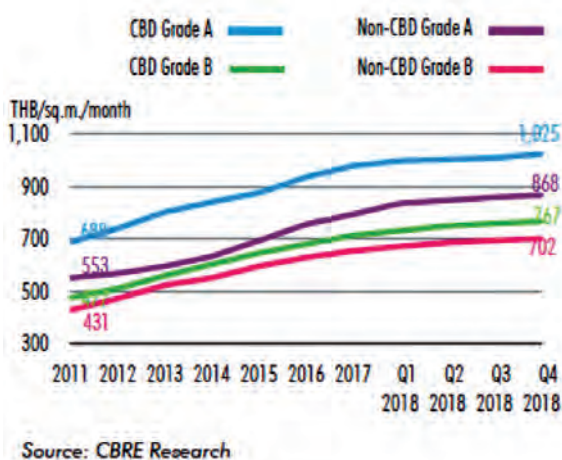
อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยยังต้องเผชิญกับความท้าทาย ทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองจากการเลือกตั้งที่จะมีขึ้น และความเสี่ยงจากระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกที่ยังมีความเสี่ยงต่อความผันผวนและขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์จากความไม่แน่นอนของ 1) มาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีน 2) การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน และ 3) ความเสี่ยงที่สหราชอาณาจักรจะไม่สามารถบรรลุข้อตกลงเกี่ยวกับการเจรจาเพื่อออกจากสหภาพยุโรป โดยทั้ง 3 ปัจจัยนี้จะส่งผลกระทบต่อภาคส่งออกสินค้าของไทย 4) ความล่าช้าในการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวจีนและรัสเซีย จากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน และการอ่อนค่าของเงินหยวนและเงินรูเบิลของรัสเซีย 5) อัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกปรับเพิ่มขึ้นเร็วกว่าปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจ ทำให้ต้นทุนการผลิตและอัตราเงินเฟ้อสูงขึ้นมีผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวม

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, ธนาคารแห่งประเทศไทย, กระทรวงพาณิชย์, และกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

4.3 ภาพอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่า ปี 2561 ที่ผ่านมา

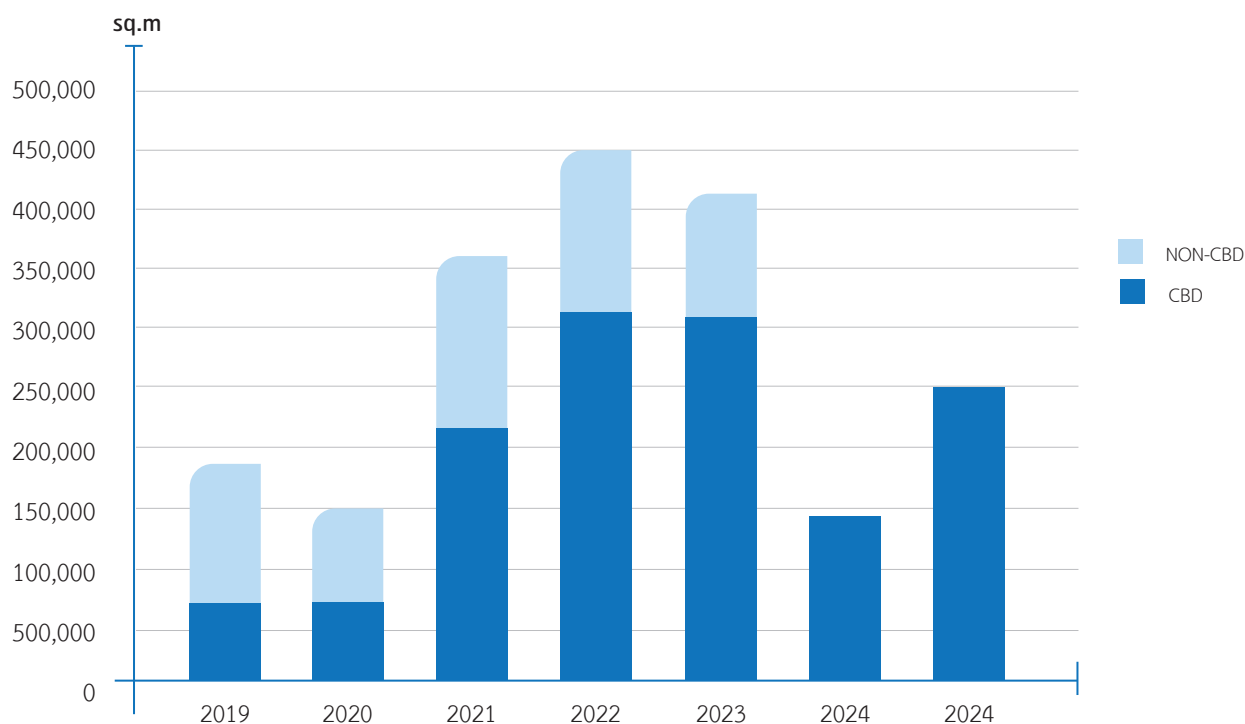
สำหรับภาพรวมอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่าของปี 2561 ที่ผ่านมา อุปทานตลาดอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่าเทียบกับปี 2560 เติบโตขึ้นเล็กน้อย โดย ณ สิ้นปี 2561 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 8.7 - 8.9 ล้านตารางเมตร อัตราการเติบโตเพิ่มจากปี 2560 มาประมาณร้อยละ 1.2 - 1.5 ในขณะที่อุปสงค์ของการใช้พื้นที่สำนักงาน ณ สิ้นปี 2561 ปิดอยู่ที่ประมาณ 8.25 ล้านตารางเมตร อัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ประมาณร้อยละ 3.0 - 3.3

หากวิเคราะห์ในด้านอัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้งอุตสาหกรรม ในปี 2561 ที่ผ่านมา มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 92 - 94 ซึ่งถือเป็นอัตราการเช่าที่สูง ทำให้อุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่ายังคงมีทิศทางที่ดี มีโอกาสการปรับขึ้นค่าเช่าและบริการได้ โดยเฉพาะในกลุ่มพื้นที่ CBD และเป็นอาคารระดับบน (CBD, Grade A) ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,010 - 1,030 บาท/ตร.ม./เดือน หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY) ประมาณร้อยละ 3.6 - 4.0 ในขณะที่พื้นที่ CBD, Grade B มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 860 - 870 บาท/ตร.ม./เดือน แต่ในทางกลับกัน กลุ่ม Non - CBD จะมีการเติบโตที่ต่ำกว่า กล่าวคือ Non-CBD, Grade B จะมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ประมาณ 700 - 710 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งเป็นค่านวนเป็นอัตราเติบโตเพียงร้อยละ 2.0 - 2.5



4.4 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่า ปี 2562

แนวโน้มของตลาดอาคารสำนักงานในปี 2562 น่าจะยังคงใกล้เคียงกับปี 2561 ที่ผ่านมา โดยในแง่ของอุปทานอาคารสำนักงานให้เช่า คาดว่าจะมีพื้นที่เข้ามาให้ตลาดอีกประมาณ 0.1 - 0.2 ล้านตารางเมตร ในขณะที่ความต้องการพื้นที่เช่าหรืออุปสงค์ อาจจะเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนที่ต่ำกว่า เห็นได้จากจากจำนวนบริษัทจดทะเบียนของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าสำหรับปี 2561 ที่มีแนวโน้มชะลอตัวเทียบกับปี 2560 และเป็นทิศทางเดียวกันกับข้อมูลอัตราการ Take-up จากข้อมูลของ CBRE ที่เติบโตลดลงเทียบกับของปี 2560



ที่มา : CBRE Research

จากข้อมูลและแผนภาพข้างต้นแสดงให้เห็นว่า แนวโน้มอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่าในปี 2562 จะมีอุปทานส่วนเกินคงเหลือในตลาดค่อนข้างมาก คาดว่าจะส่งผลต่ออัตราการขึ้นค่าเช่าและบริการ โดยจะมีอัตราการเติบโตของการปรับขึ้นค่าเช่าและบริการได้ต่ำกว่าในอดีตที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตาม สำหรับอาคารสำนักงานในทำเลที่เป็น CBD ยังคงมีโอกาสในการปรับขึ้นค่าเช่าและบริการได้มากกว่าสำนักงานในพื้นที่ Non-CBD เนื่องจากอุปทานใหม่ในระยะ 1-2 ปีนี้ส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาอยู่ในทำเลรอบนอกกรุงเทพมหานคร และอีกปัจจัยที่จะกระทบต่ออุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่า คือการเติบโตและการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีการสื่อสารหรือการคมนาคม ที่อาจจะทำให้อุปทานของการเช่าพื้นที่สำนักงานเปลี่ยนแปลงไป

5. ปัจจัยความเสี่ยง

5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน
- (2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน
- (3) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (4) ข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน
- (5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

5.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

- (1) ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน
- (2) ความเสี่ยงในการที่ กลุ่มบริษัท GLAND จะพัฒนาโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ไม่เป็นไปตามรูปแบบและแนวทาง (Concept) ที่กำหนดไว้ในวันก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ไม่เสร็จเรียบร้อยตามที่คาดการณ์ไว้
- (3) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์
- (4) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- (5) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง GLAND, Sterling Equity และกองทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- (7) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วย

5.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
- (2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
- (3) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
- (4) ความเสี่ยงทางการเมือง
- (5) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

5.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- (1) ราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน
- (2) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- (5) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- (6) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- (7) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

6. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญากู้เงินกับธนาคารพาณิชย์ และจะเริ่มมีการชำระคืนเงินกู้ ในปี 2563 โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.6.3 “สถานะการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี”

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1 หน่วยทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 4,558,489,354 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 499,768,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.1212 บาท

8.1.2 ราคาหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561

ราคาปิด	11.80	บาท/หน่วย
ราคาสูงสุด	11.90	บาท/หน่วย
ราคาต่ำสุด	11.70	บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ*	4,673.49	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ต่อหน่วย)*	9.3513	บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด	5,897.27	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (AOM Value)	1.106.89	ล้านบาท

*หมายเหตุ : มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561

8.1.3 การลดทุนชำระแล้ว

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียน*	วันจ่ายเงินคืนทุน	จำนวนเงินลดทุน		เหตุในการลดทุนชำระแล้ว
			(บาท)	(บาทต่อหน่วยทรัสต์)	
1	23 พ.ย. 2560	7 ธ.ค. 2560	84,960,662.00	0.1700	กองทรัสต์มีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ข้อ 5.2.4
2	14 มี.ค. 2561	28 มี.ค. 2561	105,401,197.73	0.2109	
3	24 พ.ค. 2561	6 มิ.ย. 2561	102,902,354.82	0.2059	
4	22 ส.ค. 2561	5 ก.ย. 2561	65,969,455.17	0.1320	
5	14 พ.ย. 2561	28 พ.ย. 2561	79,962,976.00	0.1600	

* การลดทุนครั้งที่ 1 - 3 เป็นวันกำหนดรายชื่อ (Record Date) ในการกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุน

8.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -

8.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

8.3.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ%
1	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	74,965,300	15.00
2	สำนักงานประกันสังคม	48,131,100	9.63
3	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	36,015,900	7.21
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,690,800	5.74
5	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซกเตอร์	22,804,500	4.56
6	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,669,800	4.54
7	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,834,400	3.57
8	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,116,300	3.42
9	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,000,200	3.40
10	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,757,500	3.35
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		301,985,800	60.43
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น		197,782,800	39.57
รวม		499,768,600	100.00

8.3.2 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ (ถือหุ้นรายไตรมาสตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ%
1	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	74,965,300	15.00%
รวม		74,965,300	15.00%

8.3.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

8.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

8.4.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่ กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - 1.1 การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - 1.2 การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ ตามข้อ 1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - 4.1 ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตรา การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 1.

4.2 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำคัญ ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

8.4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง 5 ปี รายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	รอบผลประกอบการ
8 กันยายน 2560	0.1400	12 เม.ย. 2560 - 30 มิ.ย. 2560
4 มีนาคม 2562	0.1722	1 ต.ค. 2561 - 31 ธ.ค. 2561

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังตารางต่อไปนี้

วันจ่ายเงินคืนทุน	เงินคืนทุน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	มูลค่าพาร์ ภายหลังการลดทุน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)
7 ธันวาคม 2560	0.1700	9.8300
28 มีนาคม 2561	0.2109	9.6191
6 มิถุนายน 2561	0.2059	9.4132
5 กันยายน 2561	0.1320	9.2812
28 พฤศจิกายน 2561	0.1600	9.1212

สำหรับรอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากกองทรัสต์มียอดขาดทุนสะสม ซึ่งเป็นผลจากการขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระในปี 2560 ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการดำเนินงานเป็นปกติ ทำให้กองทรัสต์ฯ สามารถจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ในรูปแบบของการลดทุน โดยรวมเป็นเงินลดทุนเท่ากับ 0.7088 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ รายการขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงสามารถดำเนินการลดทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 5.2.4

9. โครงสร้างการจัดการ

9.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

9.1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

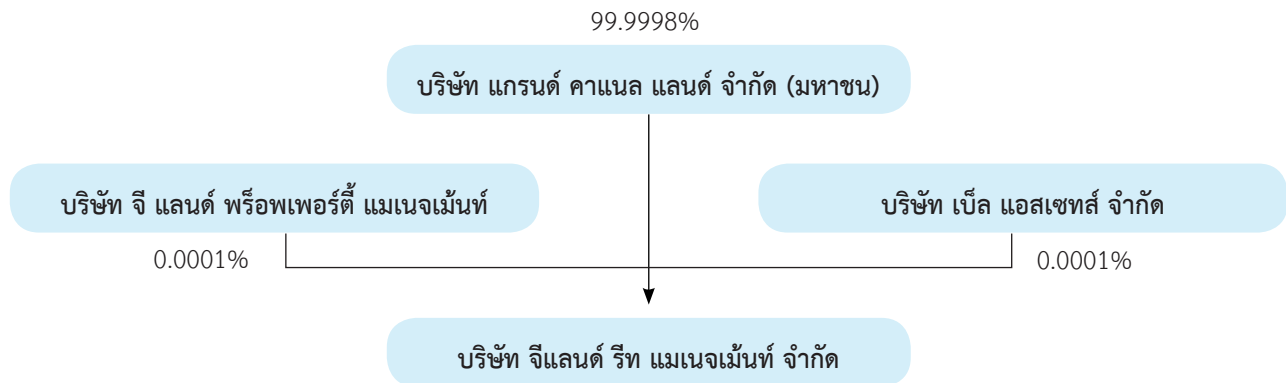
บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ฯ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2559 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 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
วันที่ได้รับอนุญาตเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จาก สำนักงาน ก.ล.ต.	22 ธันวาคม 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	นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล (ประธานกรรมการ) นางสาวพิริณี พริ้งศุลกะ (กรรมการ) นายสรวิศ ชัยโรจน์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางสาวพิริณี พริ้งศุลกะ และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม
หมายเลขโทรศัพท์	02-168-1042
หมายเลขโทรสาร	02-168-1046

9.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) โครงสร้างการถือหุ้น

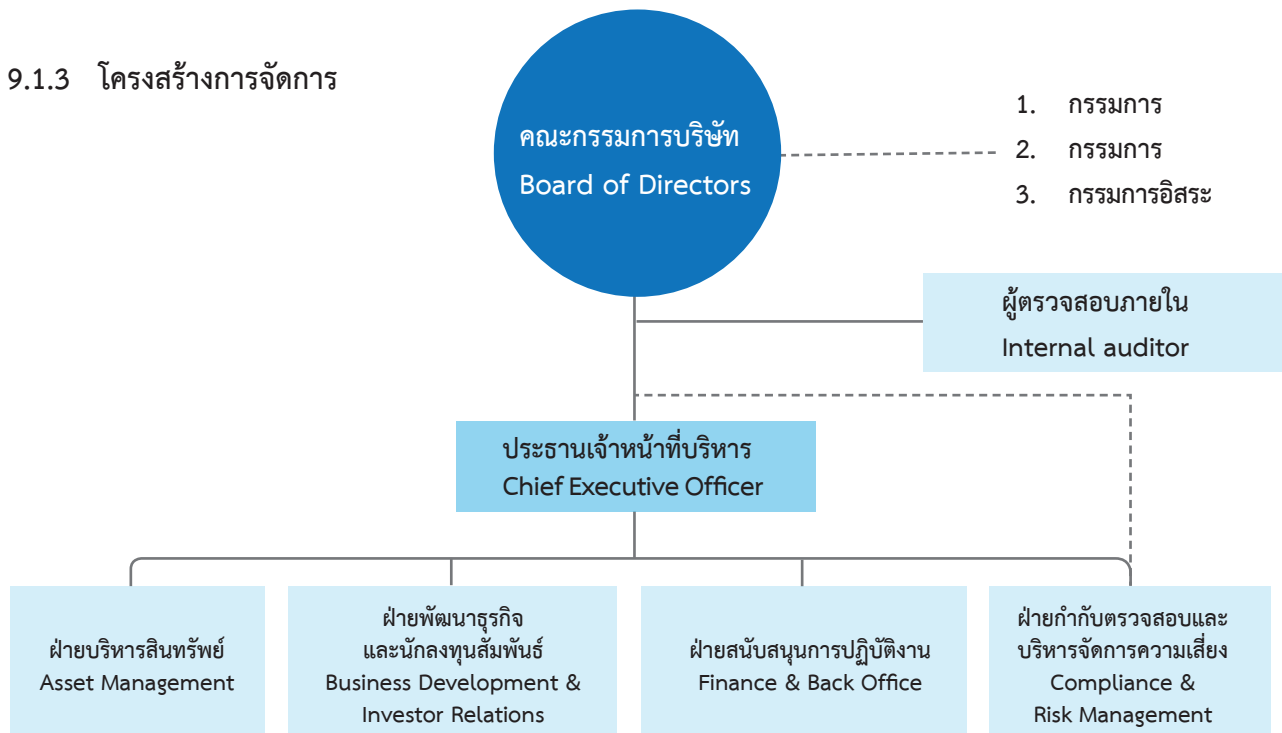


(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีโดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ

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

อย่างไรก็ตาม แม้ว่า บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) จะมีอิทธิพลต่อการดำเนินงานของ บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะบริษัทแม่ แต่บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีระบบงานและการดำเนินงานเพื่อกิจการของกองทรัสต์ ที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีการควบคุมและตรวจสอบการทำธุรกรรม โดยเฉพาะธุรกรรมของกองทรัสต์ ที่มีเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทฯ มีการแต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นกรรมการอิสระ เพื่อให้การตัดสินใจในกิจการของกองทรัสต์เป็นอิสระจากบริษัทแม่ตามนโยบายของคณะกรรมการ ก.ล.ต. อีกทั้งบริษัทฯ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ ทรัสต์ และคณะกรรมการ ก.ล.ต. จึงมั่นใจได้ว่า บริษัทฯ มีความเป็นอิสระในการบริหารกิจการกองทรัสต์ และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยเป็นสำคัญ

9.1.3 โครงสร้างการจัดการ



หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารสินทรัพย์

- สรรหา คัดเลือก ควบคุมตรวจสอบ และติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
- ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลัก
- ดูแลการจัดทำประกันภัย
- จัดให้มีการประเมินผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ประจำปี
- ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เข้า เพื่อหาแนวทางแก้ไข



หน้าที่หลักของฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

- จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน และการจัดการลงทุนของทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่น
- คัดเลือกและตรวจสอบสังหาริมทรัพย์ (due diligence) ก่อนเข้าลงทุน
- จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุน
- ประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักตามระยะเวลาที่กำหนด
- นำเสนอโครงสร้าง และแหล่งเงินทุน
- จัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- ยื่นคำขออนุญาตและแบบ Filing
- ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อหาแนวทางแก้ไข
- เสนอข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา



หน้าที่หลักของฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

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



หน้าที่หลักของฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง

- ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- รวบรวมข้อมูล จัดทำรายงาน และติดตามผลการบริหาร จัดการความเสี่ยง
- ตรวจสอบเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์
- เป็นผู้ประสานงานในเรื่องข้อพิพาท

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

1. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล

ประธานกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการเงิน University of Southern California
- Supply Chain Management, Marshall School of Business

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2561 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและโครงการ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2560 - 2561 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและโครงการ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2556 - 2559 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาโครงการและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

2. นางสาวพริณี พริ้งศุลกะ

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Science in Finance, University of Illinois at Urbana – Champaign
- ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการธุรกิจระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2560 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ปี 2549 - 2560 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2548 - 2549 ผู้จัดการ ฝ่ายตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิกเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด

3. นายสรวิศ ชัยโรจน์

กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- M.S., Management Science & Engineering, Stanford University

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2561 - ปัจจุบัน Founding Partner บริษัท มัลติพลาย พาร์ทเนอร์ส จำกัด
- ปี 2557 - ปัจจุบัน Partner and Executive Director บริษัท คุณเอสเตท จำกัด
- ปี 2555 - ปัจจุบัน Partner and Executive Director บริษัท โทฟูซัง จำกัด

ผู้บริหาร

1. นายภูมิ ภูริผล

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจมหาบัณฑิตการจัดการ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (วิศวกรรมเคมี) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2555 - 2560 ผู้อำนวยการพัฒนาธุรกิจ
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2. นางณิศา เมฆลอย

ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี/การบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2553 - 2560 ผู้ช่วยผู้อำนวยการสายงานบัญชี
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

3. นางสาว นงลักษณ์ ต่างประภา

ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท/การเงิน การธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2555 - 2559 ผู้ช่วยผู้จัดการ แผนกการเงิน ฝ่ายงบประมาณ
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
- ปี 2553 - 2555 ผู้จัดการแผนกบัญชี
บริษัท ดิกเคิลอง ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด

4. นายพงษ์พันธุ์ วรรณสุต

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (สาขาการเงิน) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2560 - 2561 ผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
- ปี 2558 - 2560 ผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
- ปี 2556 - 2558 ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัทในเครือ เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- ปี 2553 - 2556 เจ้าหน้าที่ธุรกิจสัมพันธ์
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

โดยกรรมการ ผู้จัดการ และผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนผู้จัดการกองทรัสต์

นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล และนางสาวพิริณี พริ้งสุกุล ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัท

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/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อบังคับของบริษัทฯ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัทใดๆ ที่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถือหุ้น ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethics)
- (2) บริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ี รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

- (6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่าง หนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

ก. วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติม

หากในอนาคตกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 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 หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

2.1.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

2.1.2 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

2.1.3 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

2.2 กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

2.2.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

2.2.2 ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

2.2.3 ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

ข. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

2.1 การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม

2.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของบริษัทฯ ด้วย

- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

ค. การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

โดยในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ :

1. กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปักจายความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
2. ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
3. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
6. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน และฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
7. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
8. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
9. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้ับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ 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) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ 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/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

- (10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้
- (12) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (13) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- (14) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- (15) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (16) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (17) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

9.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ที่ใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - 2.1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - 2.2) เปิดเผยให้เห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - 2.3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - 2.4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่งเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

 - (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 2.5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

2.6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต.ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายใน 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) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเงินทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดเอาไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบนอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์
- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

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

- 2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
 - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - (ข) กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถจัดหาผลประโยชน์
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
 - (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (ญ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฎ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ฏ) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

- 5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทุนมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทุนเข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทุน งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทุนและการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทุน และทรัพย์สินที่ลงทุนโดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทุนให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุน แบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุน รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 9) ควบคุมดูแลให้กองทุนปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุน รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทุน โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทุนยังมีอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทุนสามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร
- 12) ดำเนินการจัดทำ และ/หรือจัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนและมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.2.1 ข้อมูลทั่วไป

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน

ชื่อบริษัท	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”)
ที่ตั้งของบริษัท	33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
หมายเลขโทรศัพท์	02-246-2323
หมายเลขโทรสาร	02-247-1082
เว็บไซต์	http://www.grandcanalland.com

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

ชื่อบริษัท	บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“Sterling Equity”)
ที่ตั้งของบริษัท	33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
หมายเลขโทรศัพท์	02-354-2301-4
หมายเลขโทรสาร	02-354-2300

9.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 28 ธันวาคม 2561 ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1. บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	4,389,418,545	67.53
2. กลุ่มบีบีทีวี	1,943,728,462	29.90
2.1 บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	1,191,604,274	18.33
2.2 บริษัท พนมมาลา จำกัด	306,299,005	4.71
2.3 บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด	281,501,347	4.33
2.4 บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	153,837,243	2.37
2.5 บริษัท บีบีทีวี แซทเทลไลท์ จำกัด	10,486,593	0.16
3. นางฉันทอง อุดมมหันตีสุข	15,268,457	0.23
4. นายสมศักดิ์ เหล่าสุจริตกุล	12,500,000	0.19
5. กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์เชิธ อินเด็กซ์ ฟันด์	10,710,500	0.16
6. นายศมน สุวรรณรัตน์	10,263,600	0.16
7. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	4,902,961	0.08
8. นายธนาพันธ์ ประเสริฐรุ่งเรือง	4,110,000	0.06
9. นายปรีชา ฅนอมศักดิ์ศรี	4,000,000	0.06
10. นางสาวรจนา ชีราวิทยากร	2,989,152	0.05
รวม	6,397,891,677	98.42

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 ของบริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1. บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	17,999,998	100.00
2. บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	1	0.00
3. บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด	1	0.00
รวม	18,000,000	100.00

9.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หลัก ดังนี้

- (1) ดูแล และจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในสภาพที่ดี และดัดแปลงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควรตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามแผนการดำเนินงานประจำปี เพื่อให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา
- (2) บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ รวมถึงการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- (3) ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์ได้มา และ/หรือดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน รวมถึงดำเนินการต่ออายุใบอนุญาต จัดส่งรายงาน และ/หรือเอกสาร หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- (4) อำนวยความสะดวกให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมทั้งให้ข้อมูล ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- (5) พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (6) การจัดทำบัญชี รายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน
- (7) จัดส่งข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ภายในเวลาอันสมควรเมื่อได้รับการร้องขอจากการผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม รวมถึงจัดเตรียมและส่งมอบเอกสาร หรือรายงานเพิ่มเติมในกรณีที่ทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ตรวจสอบบัญชี กรมสรรพากร หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้ขอให้กองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลดังกล่าวตามจำเป็นและสมควร
- (8) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.2.4 ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สำหรับ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่

- 1) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ (Variable) ไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าและบริการ
- 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับ โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ประกอบไปด้วย 2 ส่วน เช่นกัน ได้แก่

- 1) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ (Variable) ไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าและบริการ และ
- 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตรา ร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก บวกด้วย NAV ของทรัพย์สินส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

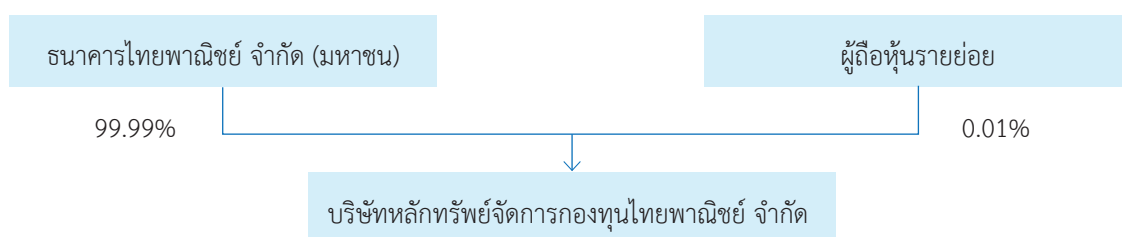
ทั้งนี้ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2561 เท่ากับ 32.99 ล้านบาท

9.3 ทรัสตี

9.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสตี	:	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

9.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น



9.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

- ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- ทรัสตีมีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
 - ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - หักทวงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรง

ต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

- (5) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
- (7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำพ้องณัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (8) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (9) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (10) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (11) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 9.3.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จึงมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองให้สันนิษฐานว่า
 - (11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 9.3.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (13.2) การทำธุรกรรมที่มีเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
- (13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำการในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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 9.3.3 (13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้แก้ไขเพิ่มเติมดังนี้
- (14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้
- (15) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(15.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์ที่รายที่ต้องรับผิดชอบ

(15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

(16) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 9.3.3 (13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ ในกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(17) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 9.3.3 (16) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(18) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

(19) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 9.3.3 (19) (19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

- (20) ทริสตีมีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดการติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทริสตีมีหน้าที่ ดังนี้
- (21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (22) ในกรณีที่ทริสตีเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทริสตีคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทริสตีของกองทรัสต์
- (23) ทริสตีมีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทริสตีอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทริสตีมีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- (24) ทริสตีต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- (25) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทริสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทริสตีมีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

9.3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 6.5 ล้านบาทต่อปี

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2561 เท่ากับ 6.72 ล้านบาท

9.3.5 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

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

9.4 คณะกรรมการลงทุน

- ไม่มี -

9.5 ผู้สอบบัญชี

ชื่อบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
หมายเลขโทรศัพท์	02-264-9090
หมายเลขโทรสาร	02-264-0789 - 90

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2561 เท่ากับ 0.97 ล้านบาท

9.6 นายทะเบียน

ชื่อบริษัท	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
หมายเลขโทรศัพท์	02-009-9999

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2561 เท่ากับ 2.03 ล้านบาท

9.7 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อบริษัท	บริษัท พรีเมอ แอฟไพร์ซัล จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	517/5 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
หมายเลขโทรศัพท์	02-664-5323-24
หมายเลขโทรสาร	02-664-5325

9.8 ที่ปรึกษาของกองทรัสต์

- ไม่มี -

10. การกำกับดูแลองค์กร

10.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลองค์กร

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อกำหนดบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ รวมถึงแนวทางในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม โดยมีฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรในแต่ละฝ่ายงานของบริษัทฯ ได้ปฏิบัติงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10.2 คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

10.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

10.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม

(1) องค์กรประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์กรประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผย ก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกถายงานการประชุม (Minutes of meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

(2) คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาส ละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

ก. ผลประกอบการของทางบริษัทฯ และกองทรัสต์

ข. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน 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
- ฌ. เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และบริษัทฯ กับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องถึงการมีส่วนได้เสียของตน และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นิยามของ “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ “อำนาจควบคุมกิจการ” ให้มีความหมายตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

10.3.2 ธุรกิจที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านมา ผู้จัดการกองทรัสต์มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 8 ครั้ง โดยมีเรื่องการทำธุรกรรมที่สำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ และเหตุผลของการตัดสินใจสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัท	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
ครั้งที่ 1/2561	23 ก.พ. 2561	- การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุน - การจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561	- ให้จ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.2109 บาท ในวันที่ 28 มี.ค. 2561 - ให้จัดการเรียกประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561 ในวันที่ 26 เม.ย. 2561	- เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง - เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
ครั้งที่ 3/2561	7 พ.ค. 2561	การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุน	ให้จ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.2059 บาท ในวันที่ 6 มิ.ย. 2561	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
ครั้งที่ 4/2561	7 ส.ค. 2561	การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุน	ให้จ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1320 บาท ในวันที่ 5 ก.ย. 2561	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
ครั้งที่ 6/2561	30 ต.ค. 2561	การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุน	ให้จ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1600 บาท ในวันที่ 28 พ.ย. 2561	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
ครั้งที่ 8/2561	12 ธ.ค. 2561	- การพิจารณางบประมาณในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ประจำปี 2562 - การพิจารณานโยบายความเสี่ยงประจำปี 2562	- คณะกรรมการมีมติอนุมัติงบประมาณเพื่อใช้ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามเสนอ - คณะกรรมการมีมติอนุมัตินโยบายบริหารจัดการความเสี่ยงตามเสนอ	เพื่อให้เป็นไปตามระบบงานของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

10.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทฯ ฝ่ายงานภายในบริษัทฯ รวมไปถึงบุคลากรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีข้อมูลที่ได้รับรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่อื่นเป็นข้อมูลภายใน โดยสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

การแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทฯ ฝ่ายงานภายในบริษัทฯ และบุคลากรเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (Chinese wall)

- 1) จัดให้มีพื้นที่หรืออาณาบริเวณในการปฏิบัติงาน โดยมีระบบสแกนลายนิ้วมือในการควบคุมและตรวจสอบการเข้าออกพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของบริษัทฯ มีระบบบันทึกข้อมูลการเข้าออกพื้นที่ รวมถึงพื้นที่ที่ใช้ปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน โดยแยกเป็นอิสระจากกัน และจัดให้มีระเบียบการห้ามการเปิดเผย และการยืมใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วย
- 2) แบ่งแยกฝ่ายงาน และบุคลากรในฝ่ายงานที่มีโอกาสได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติงาน (ข้อมูลภายใน) ออกจากกัน โดยเฉพาะฝ่ายงานที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ซึ่งได้แก่ ฝ่ายงานที่รับผิดชอบด้านการลงทุน เช่น ฝ่ายพัฒนารุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ 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) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่ล่วงรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน เพื่อกองทรัสต์ 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)
 - การดำเนินการใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก
- 2) กรณีข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จะจัดให้มีรหัสผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อป้องกันบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปใช้งานได้ มีระบบบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) การเรียกดูการแก้ไข โดยจัดเก็บการบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) ไว้เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 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 ได้รับหรือมีโอกาสดังกล่าวจะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว หรือ กรณีที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ
- 3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่าน จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามข้อ 1) ข้างต้นของตนเอง รวมถึงคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ตามแบบแจ้งข้อมูลการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และรายงานให้ทราบทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ดังกล่าว
- 4) ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของ บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับ บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น ๆ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง จะนำเสนอรายชื่อหลักทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานอมนิติกรรมการประกาศรายชื่อหลักทรัพย์นั้นๆ ต่อไป
- 5) การติดตามตรวจสอบการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์

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

10.5 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

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

วิธีการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

- 1) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- (2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
- ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
 - ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนโดยให้ผู้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
- หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการออกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

10.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ อนึ่งระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุน และทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงานก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ที่ทราบ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำชับให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการแก้ไขจุดบกพร่องด้านระบบควบคุมภายในที่ค้นพบ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

10.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจเช่าให้ได้มากที่สุด
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทรธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าจ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี่ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
 - (2) ไม่มีการเรียกเก็บค่าเช่าจ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
 - (3) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - (4) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
 - (5) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (6) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหรือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎเกณฑ์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10.8 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทฯ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- (2) บริษัทฯ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดูแลและติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ 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

10.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	รายเดือน
2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)	กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ GLAND และ/หรือบริษัทภายใต้กลุ่มบริษัท GLAND : ไม่มีค่าธรรมเนียม <u>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้อง</u> <u>โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่ใช่</u> <u>ทรัพย์สินของ GLAND และ/หรือบริษัท</u> <u>ภายใต้กลุ่มบริษัท GLAND :</u> ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ <u>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น:</u> ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคา ค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว
3) ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee)	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคา ค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2561 เท่ากับ 17.05 ล้านบาท

10.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

10.10.1 ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ

	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
1.	งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน)	นำส่งพร้อมกันภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
2.	รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ส่งให้ทรัสต์เพื่อตรวจสอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส และส่งรายงานที่ได้รับการรับรองจากทรัสต์ให้สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส
3.	งบการเงินรายปี* (งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็น)	ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่) หรือภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุตรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่)
4.	รายงานสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
5.	รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) จากงวดเดียวกันของปีก่อน	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
6.	การส่งงบการเงินผ่านระบบ FSCOMP	ภายใน 1 (หนึ่ง) วันทำการนับจากวันที่นำส่งงบการเงิน
7.	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT)	ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุตรอบปีบัญชี
8.	รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุตรอบปีบัญชี
9.	รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันสุดท้ายที่กฎหมายกำหนดให้ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์

* การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ

10.10.2 ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์

ลำดับ	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
1.	รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันสุดท้ายที่กฎหมายกำหนดให้ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์
2.	กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (และไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
3.	หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายงานข้อมูลต่อ ต.ล.ท. ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม
4.	รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
5.	รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบภายใน 9 (เก้า) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละครั้ง
6.	รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	รายงานข้อมูลต่อ ต.ล.ท. ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละครั้ง

ลำดับ	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
7.	รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้าง กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์
8.	รายงานความคืบหน้ากรณีที่มีการขายทรัพย์สินหลัก และทำให้มีมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนน้อยกว่า 500 (ห้าร้อย) ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของทรัพย์สินรวม	รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินรอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) เมื่อมีการขายทรัพย์สินหลักในลักษณะดังกล่าว และนำส่งรายงานความคืบหน้าต่อตลาดหลักทรัพย์ พร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
9.	รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วเสร็จ
10.	รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ - การกำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ - การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน - กองทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือลดทุนชำระแล้ว - การออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche) - การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) - การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการค้าที่สำคัญ (เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก - การกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน กองทรัสต์มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ - การเลิกกองทรัสต์หรือกิจการของทรัพย์สินหลักและมีการชำระบัญชี - การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินรอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)

ลำดับ	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
11.	การผิณฑ์ชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิณฑ์ชำระหนี้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิณฑ์ชำระหนี้ แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน
12.	การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
13.	ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับแรงงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือผู้ขายสินค้าให้กองทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์
14.	ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์

ลำดับ	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
15.	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
16.	ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ต.ล.ท. แล้ว
17.	รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้ - การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ - การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลักทรัพย์ หรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์	ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ต.ล.ท. แล้ว
18.	การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์	รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน
19.	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)

ลำดับ	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
20.	รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด)	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดเตรียมเอกสารหลักฐาน รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายงานตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยการส่งรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ และส่งรายงานดังกล่าวในรูปสำเนาเอกสารสิ่งพิมพ์ และ/หรือ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามที่ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

10.11 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.11.1 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน ก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องถิ่นเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

10.11.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวาระหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัพย์สินร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัพย์สินร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

10.11.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุมให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

10.11.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

10.11.5 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 1.1 ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 1.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัด หรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

10.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

10.12.1 คณะกรรมการบริษัท

ตามคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน ไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

การแต่งตั้งกรรมการจะดำเนินการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยการออกเสียงลงมติ ให้ถือเอามติเสียงข้างมาก โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง และในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้งที่ บริษัทกำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่ง จำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการผู้ออกไปนั้นจะเลือกเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

10.12.2 ผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาคัดเลือกและอนุมัติการแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ได้รับการคัดเลือกเบื้องต้นและเสนอ จากฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงตามคุณสมบัติและความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

- 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการไม่น้อยกว่า 10 (สิบ) ปี
- 3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)	965,000
ค่าบริการอื่น (Non-Audit fee)	-

10.14 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

10.15 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม

11.1 ความรับผิดชอบต่อสังคมในการดำเนินธุรกิจปกติ (In-process)

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยได้กำหนดให้การดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยมีการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม ตั้งแต่การกำหนดวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ การประเมินความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ และสะท้อนออกมาในการดำเนินงาน เช่น กระบวนการในงานก่อสร้าง การปฏิบัติต่อพนักงาน ลูกจ้าง การปฏิบัติต่อลูกค้าและคู่ค้า ฯลฯ รวมทั้งมีการดูแลติดตามให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ด้าน

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทมีนโยบายการดำเนินธุรกิจด้วยความสุจริตโปร่งใสกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย การดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าหรือลูกค้าต้องไม่นำมาซึ่งความเสียหายต่อชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดกับกฎหมาย

- การจัดซื้อและจัดจ้างด้วยการประกวดราคาเป็นวิธี Close Biding และเปิดซองด้วยคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้ง
- รักษาความลับหรือสารสนเทศของคู่ค้าและลูกค้า ไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ
- ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงาน ใช้สินค้าและบริการที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้อง
- ปฏิบัติต่อคู่ค้าตามเงื่อนไขทางการค้า มีความรับผิดชอบต่อสัญญาและข้อตกลงที่ได้ให้ไว้ต่อคู่ค้า

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักของความถูกต้องและให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยได้กำหนดเรื่องการต่อต้านการทุจริตไว้ในจรรยาบรรณของพนักงาน และคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันภายในองค์กรไว้ ดังนี้

- สร้างจิตสำนึกและค่านิยมให้พนักงานปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกระทำการใด ๆ อันเป็นการเรียกรับหรือยอมรับซึ่งทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใดสำหรับตนเองหรือผู้อื่นที่ส่อไปในทางจงใจให้ปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ในทางที่มิชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรม
- ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอก เพื่อจูงใจให้บุคคลนั้นกระทำการหรือละเว้นการกระทำใดที่ผิดต่อกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน

การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทสนับสนุนการใช้แรงงานต่างด้าวที่มีโครงสร้างแรงงานถูกต้องตามกฎหมายไทย และดูแลให้มีการปฏิบัติต่อแรงงานต่างด้าวเหล่านั้นด้วยความเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ทั้งในเรื่องความปลอดภัย ชีวิตอนามัย และการได้รับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทปฏิบัติกับพนักงานอย่างเป็นธรรม ไม่มีอคติ ไม่มีความลำเอียง และไม่เลือกปฏิบัติต่อพนักงาน นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีสวัสดิการและผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่พนักงาน สนับสนุนให้พนักงานมีความเจริญก้าวหน้า ส่งเสริมและพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทเน้นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ยึดถือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่ได้ทำไว้กับลูกค้า และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าด้วยผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด อีกทั้ง มีการให้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับบ้านหรือห้องชุดที่ครบถ้วน เข้าใจง่าย ถูกต้อง และเป็นธรรมแก่ลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีหน่วยงานลูกค้าสัมพันธ์ที่ดูแลเรื่องการบริหารหลังการขายที่จะให้ความสนับสนุน ช่วยเหลือลูกค้าในการอยู่อาศัยหรือแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นภายในบ้านหรือห้องชุดอย่างทันท่วงที และเป็นหน่วยงานกลางในการประสานงานในชุมชน เพื่อให้เกิดความสะดวกสบายและความเรียบร้อยภายในชุมชนด้วย

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึงการพัฒนาโครงการของบริษัทอย่างยั่งยืนและให้ความสำคัญกับการรักษาสภาพสิ่งแวดล้อม โดยได้มีการกำหนดรูปแบบของโครงการและการออกแบบทั้งด้านสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตย์โดยมิได้เพียงให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แต่ยังคำนึงถึงคุณภาพความเป็นอยู่ของลูกค้าและสังคมรอบข้างโครงการที่เกิดจากการพัฒนาของบริษัท เช่น การจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางที่มากกว่าข้อกำหนด เพื่อให้โครงการมีพื้นที่สีเขียว สถานที่พักผ่อนออกกำลังกายเพื่อสิ่งแวดล้อมที่ดีและสันติภาพของชุมชน มีการวางแผน จัดการ และป้องกันมลภาวะที่เกิดจากงานก่อสร้างโครงการโดยใช้วัสดุป้องกัน ฝุ่น คิวน์ สารอันตรายภายในโครงการไม่ให้กระจายสู่ภายนอกเขตก่อสร้าง รักษาระดับกิจกรรมการทำงานที่ก่อให้เกิดเสียงดังให้อยู่ในระดับที่กฎหมายกำหนด

11.2 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (After process)

บริษัทยังได้มีการจัดกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมในรูปแบบต่างๆ ที่นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี ได้แก่

- 1) ด้านศาสนา จัดให้มีการทำบุญตักบาตรแก่ภิกษุสงฆ์ในเทศกาลต่างๆ เช่น วันขึ้นปีใหม่ วันสงกรานต์ และวันสำคัญทางศาสนา เป็นต้น
- 2) ด้านประเพณีและวัฒนธรรม จัดให้มีงานประเพณีตามเทศกาลต่างๆ เช่น งานประเพณีสงกรานต์ เป็นต้น
- 3) ด้านสาธารณะ เช่น โครงการปลูกป่า “จีแลนด์ รวมใจรักษ์ พืชภัยสิ่งแวดล้อม” การบริจาคให้กับชุมชน หน่วยงาน หรือองค์กรต่างๆ การมีจิตสาธารณะในการทำประโยชน์เพื่อส่วนรวม เป็นต้น ซึ่งเป็นโครงการที่ผู้บริหารและพนักงานร่วมกันดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสร้างประโยชน์ให้กับชุมชนที่อยู่อาศัย ช่วยลดปัญหาที่เกิดขึ้นในสังคม ช่วยกันพัฒนาคุณภาพชีวิตให้แก่ชุมชนและสังคมในระยะยาวต่อไป ช่วยแก้ปัญหาและสร้างสรรค์ให้เกิดประโยชน์สุขแก่สังคม

12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

12.1 การควบคุมภายใน

เพื่อให้มีความโปร่งใส เป็นอิสระ และคล่องตัวในการสอบทานระบบการปฏิบัติงานของบริษัท บริษัทมีการแต่งตั้งหน่วยงานตรวจสอบภายใน จากบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกบริษัท ผู้มีประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในโดยเฉพาะ เพื่อมาเป็นผู้ตรวจสอบระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายในของบริษัท

หน่วยงานตรวจสอบภายใน จะได้รับการพิจารณา เปรียบเทียบและคัดเลือกจากฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อนำเสนอให้กรรมการอิสระเป็นผู้แต่งตั้ง และกำหนดค่าตอบแทนแก่หน่วยงานตรวจสอบภายใน และกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในโดยตรง

หน่วยงานตรวจสอบภายใน จะตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงาน พร้อมทั้งประเมินการควบคุมภายในของแต่ละระบบงานเป็นรายไตรมาส โดยมีขอบเขตการตรวจสอบ ดังนี้

1. ตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของระบบงานต่าง ๆ มีความเพียงพอเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
2. ตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงานและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. ตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท อำนาจอนุมัติและวงเงินที่บริษัทกำหนด มีการปฏิบัติตามอย่างสม่ำเสมอ
4. สอบทานการบริหารจัดการความเสี่ยงและการปฏิบัติตามแนวทางการจัดการความเสี่ยงที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
5. ตรวจสอบเรื่องใดเรื่องหนึ่งโดยเฉพาะตามที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการอิสระและคณะกรรมการบริษัท

เมื่อตรวจสอบแล้วเสร็จในแต่ละไตรมาส หน่วยงานตรวจสอบภายใน จะสรุปผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะ เสนอผ่านกรรมการอิสระ และกรรมการอิสระจะเป็นผู้นำเสนอรายงานและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป

12.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีระบบในการระบุความเสี่ยง (Identify Risk) การลดความเสี่ยง (Mitigate Risk) การติดตามผล (Monitoring Tools) การรายงานผล (Risk Reporting) และการดำเนินการตามมาตรการป้องกันความเสี่ยง โดยมอบให้แต่ละฝ่ายงานไปดำเนินการเพื่อระบุความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ และเสนอมาตรการป้องกันความเสี่ยงและลดความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง จะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายงานต่างๆ เพื่อนำเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาเห็นชอบแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยง และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ เพื่อเผยแพร่นโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงให้ฝ่ายงานเป็นการต่อไป

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะดำเนินการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและรวบรวมรายงานผลการดำเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะกรรมการบริษัท รับทราบทุกไตรมาส และรายงานให้ทรัสต์ทราบทุกสิ้นปี หรือรายงานเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัทฯ (Risk Reporting) ต่อคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อทรัสต์ต่อไป

13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

13.1 รายการระหว่างกัน

นิติบุคคล/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 อีควิตี้ จำกัด ("Sterling Equity")	- เป็นเจ้าของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - เป็นบริษัทย่อยของ GLAND ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย GLAND ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ Sterling Equity - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ 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 - เป็นผู้ให้กู้แก่กองทรัสต์

13.1.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันผู้จัดการกองทรัสต์

(1) การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัทฯ	กองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	- กรรมการและผู้บริหารของ บริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานเป็นอย่างดี ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	- บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้ 1 ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ 2 ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ 2.1 กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ 2.2 กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ (กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินจาก GLAND และ/หรือบริษัทภายใต้กลุ่มบริษัท GLAND ไม่มีค่าธรรมเนียม)



นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
			3 อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุสมผล



(2) โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
GLAND	กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ที่มี GLAND เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	กองทรัสต์เข้าลงทุนในพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบ ของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ซึ่งถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ มีความสวยงาม โดดเด่น และทันสมัยในด้านสถาปัตยกรรม รูปแบบ และการตกแต่ง โดยตั้งอยู่ในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการเมกะโปรเจกต์ ที่รวมอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก ห้างสรรพสินค้า และอาคารชุดอยู่อาศัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก อีกทั้งมีการคมนาคมที่สะดวก โดยอยู่ในบริเวณที่สามารถเดินทางเชื่อมโยงกับ รถไฟฟ้ามหานคร ทางด่วน กรุงเทพ และรถไฟฟ้าท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	- การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ในอนาคต โดยมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนที่ประมาณ 4,598 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่าย เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน) เป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย กล่าวคือสำหรับโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน 3,993 ล้านบาท และ 4,023 ล้านบาท ซึ่งประเมินมูลค่าโดย บริษัท แกรนด์แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และ บริษัท ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด ตามลำดับ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากมูลค่าลงทุนประกอบกับกระแสเงินสดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ให้มูลค่าต่ำที่สุด อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) จะอยู่ที่ร้อยละ 8.5 ซึ่งมีความเหมาะสมเมื่อพิจารณาเทียบเคียงกับการลงทุนประเภทที่ใกล้เคียงกัน
ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ แต่งตั้ง GLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน		GLAND เป็นผู้พัฒนาโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส จึงทำให้ GLAND มีความเข้าใจในทรัพย์สินและพื้นที่โดยรอบของโครงการ บริษัทฯ จึงพิจารณาว่า GLAND มีความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ภายใต้งานกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์	- สำหรับโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราร้อยละ 3.0 ของรายได้จากการดำเนินงาน หรือร้อยละ 2.0 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน หรือเทียบเท่าอัตราประมาณร้อยละ 4.5 ของรายได้รวม โดยโครงสร้างรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
			นอกจากนี้ ยังเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่จะเกิดขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน - ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดยต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถวางแผนการจัดการประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา โดยหลักเกณฑ์และตัวชี้วัดในการพิจารณาผลการดำเนินงานเป็นหลักเกณฑ์ที่สมเหตุผลและสามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์และกองทุนรวมอื่นๆ ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน
GLAND จะเป็นผู้อุปถัมภ์ที่ดินสำนักงาน และพื้นที่จอดรถบางส่วนของการโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส สำนักงานสำนักงาน	กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจาก GLAND ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้กับผู้เช่ารายใหม่ของการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งเทียบเท่ากับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	- การเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจของ GLAND ตามปกติ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมถึงเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขธุรกิจปกติเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยและเงื่อนไขการเช่าของผู้เช่ารายอื่น	

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง		ลักษณะของรายการระหว่างกัน	กองทรัสต์ทำสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน) กับ GLAND ซึ่งมีข้อตกลงกระทำการที่สำคัญดังต่อไปนี้ - ข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 - การประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าของจีแลนด์ - สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) - การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินของทรัสต์ - การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทจีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในเอสเตอร์ลิง อีคิวตี้ - หน้าที่ในการจัดให้มีทางเข้าออกของโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 - การใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า - ข้อตกลงในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	- ข้อตกลงการกระทำต่างๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อย่างไม่ขัดข้อง	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข	- ข้อตกลงกระทำการต่างๆ เป็นข้อตกลงปกติที่มุ่งเน้นการลดโอกาสในความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้ความเชื่อมั่นในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนแก่นักลงทุน
---	--	---------------------------	--	---------------------------------	--	-----------------------------	--

(3) โครงการยูนิลีเวอร์ เข้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

วัตถุประสงค์/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
Sterling Equity	กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการยูนิลีเวอร์ เข้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ที่มี Sterling Equity เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์	กองทรัสต์เข้าลงทุนในพื้นที่อาคารสำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบ ของโครงการยูนิลีเวอร์ เข้าส์ ซึ่งถือเป็น ลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ มีความสวยงาม โดดเด่น และทันสมัยในด้านสถาปัตยกรรม รูปแบบ และการตกแต่ง โดยตั้งอยู่ในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็น โครงการเมกะโปรเจกต์ ที่รวมอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก ห้างสรรพสินค้า และอาคารชุดอยู่อาศัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ความสะดวกในการใช้ชีวิตบนเนื้อที่กว่า 1.2 ล้านตาราง เมตร อีกทั้งมีการคมนาคมที่สะดวก โดยอยู่ในบริเวณที่ สามารถเดินทางเชื่อมโยกับ รถไฟฟ้ามหานคร ทางด่วน กรุงเทพ และรถไฟฟ้ามหานครสายสุพรรณภูมิ	- การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นของทรัสต์ได้อีกด้วย โดยมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนที่ประมาณ 1,400 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน) เป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย กล่าวคือ สำหรับโครงการยูนิลีเวอร์ เข้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน 1,215 ล้านบาท และ 1,273 ล้านบาท ซึ่งประเมินมูลค่าโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอวเซอร์ จำกัด และ บริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด ตามลำดับ นอกจากนี้ เมื่อพิจารณามูลค่าลงทุนประกอบกับกระแสเงินสดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ให้มูลค่าต่ำที่สุด อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) จะอยู่ที่ร้อยละ 8.5 ซึ่งมีความเหมาะสมเมื่อพิจารณาเทียบเคียงกับการลงทุนประเภทที่ใกล้เคียงกัน
ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ แต่งตั้ง Sterling Equity เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการยูนิลีเวอร์ เข้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน		Sterling Equity เป็นผู้พัฒนาโครงการยูนิลีเวอร์ เข้าส์ จึง ทำให้ Sterling Equity มีความความเข้าใจในทรัพย์สินและ พื้นที่โดยรอบโครงการ บริษัทฯ จึงพิจารณาว่า Sterling Equity มีความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารโครงการยูนิ ลีเวอร์ เข้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการ จัดหาผลประโยชน์และบริหารโครงการยูนิลีเวอร์ เข้าส์ ส่วนอาคารสำนักงานภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนด นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์	- สำหรับโครงการยูนิลีเวอร์ เข้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ถึงแม้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตรา ร้อยละ 4.0 ของรายได้จากการดำเนินงาน และร้อยละ 3.0 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงานหรือเทียบเท่า อัตราประมาณร้อยละ 6.3 ของรายได้รวม จะสูงกว่า ค่าธรรมเนียมสำหรับโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน แต่เมื่อคิดเป็นจำนวนเงินแล้ว

วัตถุประสงค์/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง		ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงินไข
			จะต่ำกว่า อีกทั้งเนื่องจากยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง เป็น บริษัทชั้นนำระดับโลก และเป็นผู้เช่ารายเดียวของ โครงการยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวจึงต้อง มีการใช้เวลาและการดูแลผู้เช่าเป็นอย่างดี - โดยโครงสร้างรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และยังเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่จะ เกิดขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทน ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหา ริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อื่นประเภทอาคารสำนักงานเดียวกัน - ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดย ต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็น เงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมที่ผู้จัดการกอง ทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถวางแผน การจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมี ข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา โดยหลักเกณฑ์และตัวชี้วัดในการพิจารณาผลการ ดำเนินงานเป็นหลักเกณฑ์ที่สมเหตุสมผลและสามารถ เทียบเคียงได้กับกองทรัสต์และกองทุนรวมอื่นๆ ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน	

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
	กองทรัสต์ทำสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการยูนิลีเวอร์ เฮอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน) กับ Sterling Equity ซึ่งมีข้อตกลงกระทำการที่สำคัญดังต่อไปนี้ - ข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 - การประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าของสเตอร์ลิง อีควิตี้ - สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) - การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นด้วยทรัสต์ในกองทรัสต์ - การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท จีแลนด์ ไรท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด - การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของจีแลนด์ - หน้าที่ในการจัดให้มีทางเข้าออกของโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 - การใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า - ข้อตกลงในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	- ข้อตกลงการกระทำต่างๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างไม่ขัดข้อง	- ข้อตกลงกระทำการต่างๆ เป็นข้อตกลงปกติที่มุ่งเน้นการลดโอกาสในความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้ความเชื่อมั่นในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนแก่นักลงทุน

13.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

(1) การแต่งตั้งทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
SCBAM	บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยแต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	SCBAM มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย SCBAM มี สิทธิ หน้าทีและความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ กฎหมายหลักทรัพย์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียม ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจ โดยปกติซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกัน ของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

(2) การกู้ยืมเงิน

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
SCB	กองทรัสต์กู้ยืมเงินโดยให้หลักประกันแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง กับทรัสต์ และจะนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงิน ดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก	การกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในทรัพย์สิน ที่เข้าลงทุนครั้งแรก จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากการกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) อีกทั้ง การกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินที่คงที่ เมื่อเปรียบเทียบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่เข้า ลงทุนครั้งแรก ดังนั้น หากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก มีผลประกอบการที่ดีขึ้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับผล ตอบแทนระยะยาวที่ดีขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่กอง ทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงิน	ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับทรัสต์นั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผล ประโยชน์หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็น ไปตามเงื่อนไขทางการเงินที่กองทรัสต์เสียประโยชน์กับผู้ถือ หน่วยทรัสต์โดยเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้สามารถเทียบเคียง ได้กับเงื่อนไขที่ผู้ถือหุ้นแบบของความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน สำนักงานและมีรูปแบบของความเสียหายที่ใกล้เคียงกัน ซึ่ง ทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงหรืออิทธิพลต่อระบบ การพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงิน กู้ของผู้ถือหุ้นได้

13.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- 4) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3) และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

13.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

14.1 สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

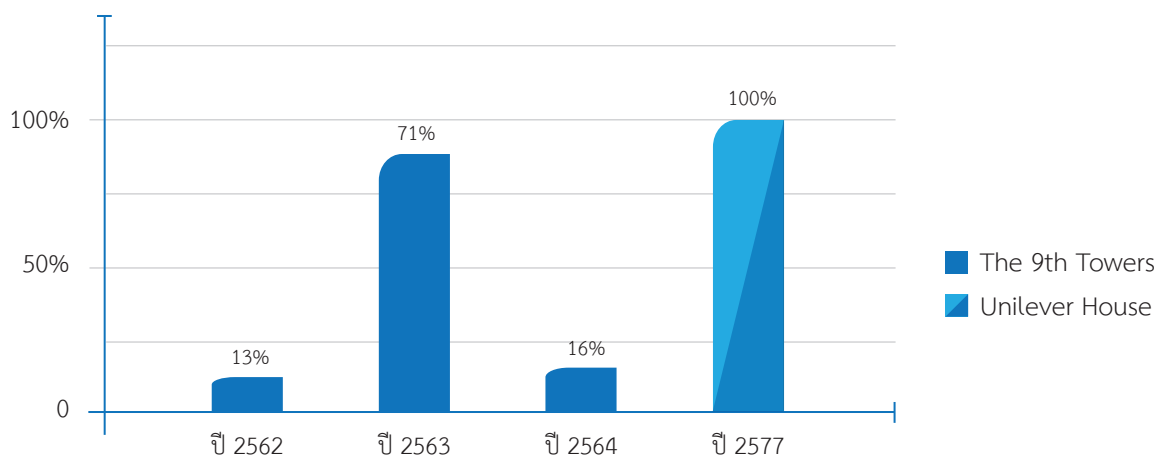
โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน

	อัตราการเช่า			
	31 มี.ค. 61	30 มิ.ย. 61	31 ก.ค. 61	31 ธ.ค. 61
อัตราการเช่า	100%	93%	93%	93%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	634	630	633	635

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

	อัตราการเช่า			
	31 มี.ค. 61	30 มิ.ย. 61	31 ก.ค. 61	31 ธ.ค. 61
อัตราการเช่า	100%	100%	100%	100%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	720	720	720	720

ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		ณ วันที่	ณ วันที่
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
สินทรัพย์			
เงินลงทุน			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: จำนวน 5,991,771,902 บาท)	7	5,483,773,915	5,258,491,284
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: จำนวน 185,000,000 บาท			
2560: จำนวน 50,000,000 บาท)		185,419,688	50,000,000
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8, 16	200,958,106	248,052,332
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	9, 16	77,445,472	54,409,746
จากดอกเบี้ย		420,910	79,871
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	2,149,001	2,800,407
สินทรัพย์อื่น		4,135,773	5,326,388
รวมสินทรัพย์		5,954,302,865	5,619,160,028
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	16	144,775,023	70,361,747
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16	14,598,910	16,029,153
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		333,514	151,460
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	11, 16	997,828,753	997,635,835
เงินประกันการเช่าและบริการ	16	121,364,570	128,057,163
หนี้สินอื่น		1,911,581	2,818,980
รวมหนี้สิน		1,280,812,351	1,215,054,338
สินทรัพย์สุทธิ		4,673,490,514	4,404,105,690

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		ณ วันที่	ณ วันที่
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน	12		
หน่วยทรัสต์จำนวน 499,768,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.1212 บาท			
(2560: หน่วยทรัสต์จำนวน 499,768,600 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)		4,558,489,354	4,997,686,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	12		
หน่วยทรัสต์จำนวน 499,768,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.1212 บาท			
(2560: หน่วยทรัสต์จำนวน 499,768,600 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)		4,558,489,354	4,997,686,000
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าลดทุนจดทะเบียน	12	-	(84,960,662)
กำไร (ขาดทุน) สะสม	13	115,001,160	(508,619,648)
สินทรัพย์สุทธิ		4,673,490,514	4,404,105,690
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.3513	8.8122
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (หน่วย)		499,768,600	499,768,600

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		
	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าดีขรร* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าดีขรร* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7) โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ที่ตั้ง: ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โครงการยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ที่ตั้ง: ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	4,593,048,544	4,355,002,155	76.82	4,593,048,544	4,067,607,744	76.63
	1,398,723,358	1,128,771,760	19.91	1,398,723,358	1,190,883,540	22.43
	5,991,771,902	5,483,773,915	96.73	5,991,771,902	5,258,491,284	99.06
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
เงินฝากประจำ						
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.25 ต่อปี	-	-	-	50,000,000	50,000,000	0.94
ครบกำหนดวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561						
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.25 ต่อปี	45,000,000	45,000,000	0.79	-	-	-
ครบกำหนดวันที่ 23 พฤษภาคม 2562						
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.25 ต่อปี	50,000,000	50,000,000	0.88	-	-	-
ครบกำหนดวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562						
หน่วยลงทุน						
กองทุนเปิดกรุงไทย ตราสารหนี้ระยะสั้น	60,000,000	60,407,681	1.07	-	-	-
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มทุน	30,000,000	30,012,007	0.53	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	185,000,000	185,419,688	3.27	50,000,000	50,000,000	0.94
รวมเงินลงทุน	6,176,771,902	5,669,193,603	100.00	6,041,771,902	5,308,491,284	100.00

* เป็นมูลค่าที่ยังไม่ได้รวมค่าเช่าค้างรับและดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2560
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	16	696,310,035	464,177,108
รายได้ดอกเบี้ย	16	1,959,496	1,461,850
รายได้อื่น		3,228,488	105,677
รวมรายได้		701,498,019	465,744,635
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		201,235,965	95,733,183
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15.1, 16	17,048,117	12,289,974
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15.3, 16	6,715,842	5,052,408
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15.5, 16	32,985,655	21,755,264
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15.4	2,026,500	1,485,682
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		965,000	790,000
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	651,124	458,661
ต้นทุนทางการเงิน	16	38,963,465	25,140,630
ค่าใช้จ่ายอื่น		2,987,862	8,410,259
รวมค่าใช้จ่าย		303,579,530	171,116,061
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		397,918,489	294,628,574
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน			
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	225,282,631	(733,280,618)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		419,688	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		225,702,319	(733,280,618)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		623,620,808	(438,652,044)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับรอบ	
	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่	
	สำหรับปีสิ้นสุด	12 เมษายน 2560 ถึง
หมายเหตุ	วันที่ 31 ธันวาคม 2561	วันที่ 31 ธันวาคม 2560
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	397,918,489	294,628,574
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	225,702,319	(733,280,618)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	623,620,808	(438,652,044)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12 -	4,997,686,000
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12 (354,235,984)	(84,960,662)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14 -	(69,967,604)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	269,384,824	4,404,105,690
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด	4,404,105,690	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	4,673,490,514	4,404,105,690
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบ

ระยะเวลาตั้งแต่วันที่

สำหรับปีสิ้นสุด

12 เมษายน 2560 ถึง

วันที่ 31 ธันวาคม 2561

วันที่ 31 ธันวาคม 2560

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

623,620,808

(438,652,044)

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:

การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

-

(5,991,771,902)

การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(135,000,000)

(50,000,000)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

(23,035,726)

(54,409,746)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย

(341,039)

(79,871)

การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

651,406

(2,800,407)

การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น

1,190,615

(5,326,388)

การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น

74,413,276

70,361,747

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

(1,581,612)

15,739,427

การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า

182,054

151,460

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินประกันการเช่าและบริการ

(6,692,593)

128,057,163

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น

(907,399)

2,818,980

ขาดทุน (กำไร) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

(225,702,319)

733,280,618

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

38,963,465

25,140,630

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน

345,760,936

(5,567,490,333)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย

(38,619,178)

(24,715,069)

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

-

997,500,000

เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์

-

4,997,686,000

เงินสดจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(354,235,984)

(84,960,662)

เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

-

(69,967,604)

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน

(392,855,162)

5,815,542,665

เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ

(47,094,226)

248,052,332

เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด

248,052,332

-

เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8)

200,958,106

248,052,332

-

-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับรอบ	
	ระยะเวลาดังแต่วันที่	
	สำหรับปีสิ้นสุด	12 เมษายน 2560 ถึง
	วันที่ 31 ธันวาคม 2561	วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	8.8122	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.7962	0.5894
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.4517	(1.4672)
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	1.2479	(0.8778)
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	10.0000
หัก: การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(0.7088)	(0.1700)
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	(0.1400)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	9.3513	8.8122

อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	13.88	(9.24)
---	-------	--------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	4,673,490,514	4,404,105,690
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	6.76	3.61
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	15.61	9.81
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	0.03	122.91
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	4,492,496,576	4,745,825,007

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร
 และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

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

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในสิทธิการเช่าของพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน”) และพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการยูนิลีเวอร์ 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 2561 บริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (2560: ร้อยละ 15)

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯ ตามข้อ 2.1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับ บริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานฉบับดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญา และแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สิทธิ

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โดยใช้ราคาทุนของสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว โดยการประเมินราคาจะต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินราคาสรรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

- ก) เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุนกำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหน่วยลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและตัวสัญญาใช้เงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบดุล

5.3 ลูกหนี้

ลูกหนี้แสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์จะบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.7 ประเมินการหนีสิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนีสินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

5.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนีสินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนีสินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนีสินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนีสินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนีสินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนีสินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนีสิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนีสินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

7. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	2561	2560
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด	5,258,491	-
บวก: ลงทุนเพิ่มในระหว่างงวด	-	5,991,772
บวก: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	225,283	(733,281)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด	5,483,774	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) กองทรัสต์ฯ ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน”) จากบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด เป็นระยะเวลา 17 ปี 7 เดือน โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายชำระเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 1,398.2 ล้านบาท
- ค) กองทรัสต์ฯ ทำสัญญาซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินการโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน จากบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด เป็นจำนวนรวมประมาณ 1.0 ล้านบาท

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประเมินราคาอิสระได้ใช้วิธีรายได้ (Income approach) ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเข้าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและอัตราคิดลด ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯ มีผลกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 225.3 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)		
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
โครงการ	มูลค่ายุติธรรม	
โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน	4,355,002	287,394
โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน	1,128,772	(62,111)
รวม	5,483,774	225,283

ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สรุปได้ดังนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติเพิ่มขึ้น	
	อัตรา	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเข้าพื้นที่ (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์)	ร้อยละ 50 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์)	630 - 720 บาทต่อตารางเมตร	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้นำเงินลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงานจำนวน 1,128.8 ล้านบาท (2560: 1,190.9 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์ฯมีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	ยอดคงเหลือ		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	2561 (พันบาท)	2560 (พันบาท)	2561 (ร้อยละ)	2560 (ร้อยละ)
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	108,883	211,004	0.375	0.375
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	83,170	31,364	0.375	0.375
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	8,819	5,286	0.375	0.375
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	82	398	-	-
เงินสดในมือ	4	-	-	-
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	200,958	248,052		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แยกตามอายุหนี้ ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2561	2560
<u>กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	3,536	4,729
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	7,659	6,205
3 - 6 เดือน	-	2,092
6 - 12 เดือน	-	1,796
มากกว่า 12 เดือน	3,550	-
	14,745	14,822
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	177	4,353
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	297	526
	474	4,879
รวม	15,219	19,701
ค่าเช่าค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	62,226	34,709
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	77,445	54,410

10. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยลงทุนรอกการตัดบัญชี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2561	2560
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นงวด	2,800	-
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	3,258
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(651)	(458)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายงวด	2,149	2,800

11. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นเงินกู้ยืมจากธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของทรูสตี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2561	2560
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,000,000	1,000,000
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอกตัดบัญชี	(2,171)	(2,364)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	997,829	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 กองทรัสต์ฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ เป็นต้น

12. ทุนจดทะเบียน/ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 12.1 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 ได้จ่ายเงินจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 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 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
- 12.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงิน 4,558,489,354 บาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 499,768,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.1212 บาท (2560: 4,997,686,000 บาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 499,768,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท) มูลค่าที่ลดลงจำนวน 439.2 ล้านบาท เกิดจากการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ฯ ในอัตรา 0.1700 บาทต่อหน่วยทรัสต์ 0.2109 บาทต่อหน่วยทรัสต์ 0.2059 บาทต่อหน่วยทรัสต์ 0.1320 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และ 0.1600 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่อนุมัติโดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเดือนพฤศจิกายน 2560 เดือนกุมภาพันธ์ 2561 เดือนพฤษภาคม 2561 เดือนสิงหาคม 2561 และเดือนตุลาคม 2561 ตามลำดับ

13. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2561	2560
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	294,629	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการลงทุนสะสม	(733,281)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสะสม	(69,968)	-
ขาดทุนสะสมต้นงวด	(508,620)	-
บวก: การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก		
การดำเนินงานในระหว่างงวด	623,621	(438,652)
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างงวด	-	(69,968)
กำไร (ขาดทุน) สะสมปลายงวด	115,001	(508,620)

14. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.14 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 70 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแล้ว เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560

15. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรีดตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

15.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

15.2 ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ไม่มีค่าธรรมเนียม

กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมในการได้มาคำนวณโดยใช้อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ

กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมในการได้มาคำนวณโดยใช้อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ

กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคำนวณโดยใช้อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯ และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

15.3 ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน

ทรัพย์สินจะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

15.4 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

15.5 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	12 เมษายน 2560 ถึง	
	31 ธันวาคม 2561	วันที่ 31 ธันวาคม 2560	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท แกรนด์ คาเนล แอนด์ จำกัด			
(มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	27,424	17,415	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	22,521	14,762	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15.5
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	-	10,495	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	80,782	56,753	ราคาตามสัญญา
ค่าภาษีโรงเรือน	64,573	13,627	ราคาตามสัญญา
บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	10,464	6,993	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15.5
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	24,698	15,056	ราคาตามสัญญา
ค่าภาษีโรงเรือน	22,334	5,886	ราคาตามสัญญา

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2560	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17,048	12,290	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15.1
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน			
ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,716	5,052	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15.3
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ดอกเบี้ย	18	9	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 8
ดอกเบี้ยจ่าย	38,771	25,005	อัตราตามสัญญา (หมายเหตุ 11)

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2561	2560
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	474	4,879
เจ้าหนี้อื่น	109,158	59,673
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	587
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	5,746	5,453
เงินประกันการเช่าและบริการ	5,197	5,178
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด		
เจ้าหนี้อื่น	34,317	10,068
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	66
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	2,752	1,910
บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	3,048	2,884
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	1,234	1,130
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	8,819	5,286
เงินกู้ยืมระยะยาว	997,829	997,636
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	441	290

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างปี 2561 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 90 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.0 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

สำหรับปี 2561 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 189 ล้านบาท (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560; กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 128 ล้านบาท)

19. ภาระผูกพัน

19.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

19.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์ฯ มีค่าเช่าที่จะได้รับในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2561	2560
รับชำระ		
ภายใน 1 ปี	330	316
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	537	680
เกิน 5 ปี	1,437	1,537

20. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ดังนี้

	31 ธันวาคม 2561				31 ธันวาคม 2560			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
	(หน่วย: ล้านบาท)							
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม								
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	5,484	5,484	-	-	5,258	5,258
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	185	-	185	-	50	-	50

21. เครื่องมือทางการเงิน

21.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เงินลงทุน เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันการเช่าและบริการ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ได้ดังนี้

31 ธันวาคม 2561							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม	อัตรา
	ภายใน	มากกว่า 1	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	อัตรา		ดอกเบี้ย
	1 ปี	ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย		ที่แท้จริง
				(ล้านบาท)			(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	95	-	-	-	90	185	1.25
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	-	-	201	-	201	ดูหมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	-	-	77	77	-
	95	-	-	201	167	463	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	145	145	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	-	14	14	-
เงินประกันการเช่าและบริการ	-	-	-	-	121	121	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	998	-	998	ดูหมายเหตุ 11
	-	-	-	998	280	1,278	
31 ธันวาคม 2560							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม	อัตรา
	ภายใน	มากกว่า 1	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	อัตรา		ดอกเบี้ย
	1 ปี	ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย		ที่แท้จริง
				(ล้านบาท)			(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	50	-	-	-	-	50	1.25
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	-	-	248	-	248	ดูหมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	-	-	54	54	-
	50	-	-	248	54	352	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	70	70	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	-	16	16	-
เงินประกันการเช่าและบริการ	-	-	-	-	128	128	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	998	-	998	ดูหมายเหตุ 11
	-	-	-	998	214	1,212	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบดุล

21.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สิน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1722 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 86.1 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 4 มีนาคม 2562

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2562

15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

15.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 701 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 232 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.01 จาก 464 ล้านบาท ในปี 2560 เนื่องจาก กองทรัสต์ได้จัดตั้งในวันที่ 12 เมษายน 2560 ทำให้ในปี 2560 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานรวมจำนวน 264 วัน เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีผลการดำเนินงานเต็มปี

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 304 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 132 ล้านบาท หรือร้อยละ 77.41 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในปี 2560 เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 ได้มีการปรับวิธีการตั้งค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนค้างจ่าย ซึ่งเพิ่มขึ้นจากวิธีเดิม ทำให้ต้นทุนให้เช่าและบริการในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ร้อยละ 110.21

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ (บาท) จากกองทรัสต์	จำนวนเงิน	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾	
		เรียกเก็บจริง%	เพดาน ⁽²⁾
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17,048,117	0.38	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,715,842	0.15	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,026,500	0.05	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	32,985,655	0.73	ไม่เกิน 3.0%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	965,000	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่าและบริการ	201,235,965	4.48	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	651,124	0.01	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	38,963,465	0.87	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,987,862	0.07	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	303,579,530	6.76	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	4,673,490,514		

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยที่ใช้ในการคำนวณเท่ากับ 4,492,496,576 บาท

⁽²⁾ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 398 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 103 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.06 จาก 295 ล้านบาท ในปี 2560 โดยเป็นผลจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น 236 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.62 และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวม 103 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.06

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 226 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 225 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 959 ล้านบาท หรือร้อยละ 130.72 จากปี 2560

ดังนั้น การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 624 ล้านบาท

	ราคาประเมินปี 2561 (บาท)		ราคาประเมินปี 2560 (บาท)	
บริษัทประเมิน	บริษัท 프리เพอ แอปไพเรซัล จำกัด		บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด	
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2561	29 กันยายน 2560	29 ธันวาคม 2560
โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน	4,338,000,000	4,362,000,000	4,057,000,000	4,076,000,000
โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน	1,185,000,000	1,184,000,000	1,216,700,000	1,217,200,000
ราคาประเมินรวม	5,523,000,000	5,546,000,000	5,273,700,000	5,293,200,000

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,954 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 335 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.96 จาก 5,619 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีมูลค่าสูงขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประจำปี 2561 ทำให้เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้นจาก 5,258 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็น 5,484 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

กองทรัสต์มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 386 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 185 ล้านบาท และเงินสดและเงินฝากธนาคาร 201 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 88 ล้านบาท เนื่องจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีค่าภาษีโรงเรือนค้างจ่ายจำนวน 107 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างรอเจ้าหน้าที่ประเมินค่าภาษีดังกล่าว

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 1,281 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 998 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 66 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.41 เนื่องจากมีค่าภาษีโรงเรือนที่อยู่ระหว่างรอการประเมินดังกล่าวค้างจ่ายไว้

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4,673 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.3513 บาท

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ดังนี้

อัตราส่วน	เงื่อนไขตามสัญญา	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุน (เท่า)	ไม่เกิน 1.00 เท่า	0.21
Debt Service Coverage Ratio (เท่า)	ไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า	11.29

15.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงิน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญคือการที่กองทรัสต์จะต้องเริ่มชำระคืนเงินต้นตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืม ในช่วงเดือน มิถุนายน พ.ศ. 2563 โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดได้ในข้อ 3.6 “การกู้ยืมเงิน”

16. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

1 กุมภาพันธ์ 2562

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม, นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)
7th- 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	- SCBAM (“ทรัสต์”) และ - บริษัทฯ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	- เป็นกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์แล้ว - กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลโดยเป็นกองทรัสต์ที่ขึ้นอยู่กับอำนาจจัดการของทรัสต์ - การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ - ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ - ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	- ชื่อของกองทรัสต์คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า GLAND Office Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ GLANDRT - กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ - วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัสต์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

หัวข้อ	รายละเอียด
วัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์	4. เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง 5. การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง 6. กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ทรัพย์สินที่จะให้เป็น กองทรัสต์	ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพ์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ การใช้เงินประกันการเช่า รวมทั้งจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
หน่วยทรัสต์	หน่วยทรัสต์ คือ สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วยหน่วยละเท่าๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ 10.00 บาท หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มีได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้

หัวข้อ	รายละเอียด
การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน หรือต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติให้เพิ่มทุนโดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้) รวมทั้งในกรณีที่หากการเพิ่มทุนจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน	- เหตุในการเพิ่มทุนได้แก่การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกำหนด และเพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นต้องให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของ สำนักงาน ก.ล.ต. - การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อนุมัติการเพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้ - ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน - ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน	3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
การลดทุนชำระแล้ว	ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว	- เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว หรือกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วนอันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว หรือกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือกองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือกรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้ - การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้อต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยมีกระบวนการลดทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	- การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน - การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น - ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหัก ค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	• การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อोनทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนด • ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น • ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-Day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี • ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ • ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ • ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน อนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ • ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และกฎหมายหลักทรัพย์ • สิทธิประโยชน์อื่นๆ เช่น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำนำได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน
การโอนหน่วยทรัสต์	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้

หัวข้อ	รายละเอียด
การลงทุนของกองทรัสต์	• การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง • การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนรวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญานี้ • การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระและระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ • การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญานี้ทั้งนี้การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญานี้และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น หรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมนอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้แล้วยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย • นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น
การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้ 1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น 2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

หัวข้อ	รายละเอียด
การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้ หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว 4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร 5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์	1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ (ก) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (ข) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ค) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (ง) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (จ) ชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (ฉ) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ (ช) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) (ซ) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (ณ) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์	กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย 2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้ (ก) ข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) (ข) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝงเว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้ • ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable) • กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น • ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม (ค) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ 4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญา และตามที่กฎหมายกำหนด 5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา 6. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคลเป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบ และทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ 7. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี)

หัวข้อ	รายละเอียด
การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	- ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก - การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง - ต้องดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบตามที่กำหนดในสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ - ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
การรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์	หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	- ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา - ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
การทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์	ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
การทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งทางผล ประโยชน์ระหว่างกอง ทรัสต์กับทรัสต์	- เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น - ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม 2(ค) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำการหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
การเปิดเผยข้อมูลของ กองทรัสต์	- ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี - นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดแล้ว ในกรณีที่มิประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย
การจ่ายประโยชน์ ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย ทรัสต์	ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยการหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ และการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี) ของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

หัวข้อ	รายละเอียด
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	• ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้ • ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ • หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญานี้และ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด 2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้ (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตาม (ค) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้ (ง) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (จ) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ฉ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ช) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ณ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (ญ) การเลิกกองทรัสต์ (ฎ) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว (ฏ) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินหลักไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด
การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ 4. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 5. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่สัญญาที่กำหนดในกรณีตามข้อ 4 และข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ 7. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม 8. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้ (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (8) การเลิกกองทรัสต์
การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตรา ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี และจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ เพราะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดสั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น
สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์	1. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มียุติเหนือทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555

หัวข้อ	รายละเอียด
สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์	2. การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งวันการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. 3. ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้ (ก) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (ข) หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ (ข) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว (2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม 4. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังอย่างผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

หัวข้อ	รายละเอียด
สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์	5. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และ พ.ร.บ. ทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง 6. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์มีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม 7. ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ ทรัสต์ จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
การจำกัดความรับผิดของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์	ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดไว้โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้
การแต่งตั้งเงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์	- การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงเท่านั้น - ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ - ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ - ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือล้มละลาย - ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี - ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ - ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
การแต่งตั้งเจ้าหน้าที่และวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์	3. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญานี้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่ไม่ได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม 4. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้
ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์	• ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ • หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ได้ • ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญานี้ และประกาศ สร. 27/2557 • ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม (2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์	ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวงเงินประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาท เลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะกำหนด
การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์	- เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สข. 29/2555 (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม - ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา - ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่เป็นไปเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ด้วย

หัวข้อ	รายละเอียด
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์	การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้ 1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555 2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 3 ของประกาศ ทจ. 49/2555
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ 2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (4) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว 2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระหอบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 5. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์ 6. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญานี้ได้ โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
การเลิกกองทรัสต์	ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ 1. เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย 2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว 3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
การเลิกกองทรัสต์	- เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ - เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา - ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์ - เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด





GLAND Office Leasehold Real Estate Investment Trust



บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
GLAND REIT Managemeny Co., Ltd.

เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร 10310
Tel : 0 2168 1042
E-mail : ir@glandreit.com

www.glandrt.com

