

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลของทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1 หน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก ข้อมูลหน่วยทรัสต์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)

จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	31,311,363,906 บาท
จำนวนเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	33,196,673,429 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	3,283,387,048 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.2126 บาท
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
สิทธิการลงคะแนน	1 เสียง ต่อ 1 หน่วยทรัสต์

7.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1. กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)*	929,651,049	28.31
2. สำนักงานประกันสังคม	369,993,973	11.27
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	173,100,002	5.27
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	135,112,842	4.12
5. ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	3.76
6. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	77,015,033	2.35
7. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	58,443,700	1.78
8. กองทุนเปิด อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	57,071,747	1.74
9. กองทุนเปิด Principal Property Income Fund	54,399,424	1.66
10. กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	43,135,689	1.31
รวม	2,021,459,437	61.57

หมายเหตุ : * กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) หมายถึง บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.

7.2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1. กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)*	929,651,049	28.31
2. สำนักงานประกันสังคม	369,993,973	11.27

หมายเหตุ : * กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) หมายถึง บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.

7.2.3 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”)

FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ปัจจุบัน FPT ถือหุ้นในบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ประมาณร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดย FPT เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Industry: Property & Construction) ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Sector: Property Development) นอกจากนี้ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์

7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณีหรืออัตราอื่นใดที่ สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด ทั้งนี้ หากมีกำไรสะสมยกมา ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่ายปันผลส่วนเพิ่มได้ หากกองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึง กำไรที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการ ดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ตามนโยบายการกู้ยืมเงิน หรือ วงเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในการกำหนดเงินประโยชน์ตอบแทน และการพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์รวมถึงการรายงานและชี้แจงข้อมูล จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด รวมถึงประกาศ และ/หรือแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม

7.3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ใดเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดย

ก. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ

ข. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์

ค. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน และทรัสต์หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน

4. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของทรัสต์

5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

7.3.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน (5 ปีบัญชีย้อนหลัง)

ปี 2568			
รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่ายผลตอบแทน แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท : หน่วย)	ประเภทผลตอบแทน
1 ต.ค. 2567 – 31 ธ.ค. 2567	11 มี.ค. 2568	0.1880	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2568 – 31 มี.ค. 2568	6 มิ.ย. 2568	0.1880	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2568 – 30 มิ.ย. 2568	9 ก.ย. 2568	0.1930	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2568 – 30 ก.ย. 2568	12 ธ.ค. 2568	0.1930	ประโยชน์ตอบแทน
รวม		0.7620	

ปี 2564 - 2567			
ผลการดำเนินงานสำหรับปี ⁽¹⁾	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	ประโยชน์ตอบแทน	เงินลดทุน	รวม
2564	0.6740	-	0.6740
2565	0.7070	-	0.7070
2566	0.7480	-	0.7480
2567	0.7480	-	0.7480

หมายเหตุ : (1) รอบการดำเนินงานตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท”)
	Fraser’s Property Industrial REIT Management (Thailand) Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-483-0000
เว็บไซต์	www.ftreit.co.th
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหุ้น

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ดำเนินธุรกิจในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยปัจจุบันเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”)

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ และผู้บริหาร

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	999,997	99.9997
2.	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	3	0.0003
รวม		1,000,000	100.0000

(2) โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้

แผนผังโครงสร้างการจัดการ



(3) คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1. นายตรีวิทย์ บุญนาค | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ |
| 2. นายโสภณ บุญยรัตพันธุ์ | กรรมการอิสระ |
| 3. นายสมบุรณ์ วตินชัยवाल | กรรมการ |
| 4. นายโสภณ ราชรักษา * | กรรมการ |
| 5. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ | กรรมการ |

* นายโสภณ ราชรักษา ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2569 มีมติแต่งตั้ง นายฮั่ว เตียง ลิม และนายเยียน จาง เอ็ดวิน ตัน เข้าดำรงตำแหน่งแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568

(4) กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการยกเว้นกรรมการอิสระเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(5) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อตัวบริษัทเอง และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหาร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

(1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวังและรักษาผลประโยชน์ (Duty of Care) และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

(2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี

(3) รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(4) กำกับดูแลให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ และเชื่อถือได้

(5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

(6) มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

(7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

(8) แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน อนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี และรับทราบผลการตรวจสอบภายในประจำปี

(9) กรรมการอิสระพิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ

(10) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังสามารถมีมติให้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท

(11) รายงานข้อมูล ตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัทตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

(12) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

(13) ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

(14) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น งบการเงินประจำปี การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของกรรมการและผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น

(15) กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคณะผู้บริหาร / ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

(1) กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

(2) พิจารณาอนุมัติการซื้อ/ขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท

(3) พิจารณาอนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนของเงินทุน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(4) ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร

(5) พิจารณาอนุมัติงบการเงินรายไตรมาสและประจำปีของกองทรัสต์

(6) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

(7) พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(8) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

(9) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

(10) แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน อนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี และรับทราบผลการตรวจสอบภายในประจำปี

(11) กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ

(12) พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

(13) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์

(14) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับข้อร้องเรียน/ข้อพิพาทจากบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ในประเด็นที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการหรือประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ตามการเสนอของฝ่ายบริหาร เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไข/ไกล่เกลี่ย/ตอบกลับ อย่างเหมาะสม

(15) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ตามความเหมาะสม

(16) หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

(17) คณะกรรมการของบริษัท และกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(18) รายงานข้อมูลการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ตาม “แบบ 59 REIT/IFT” ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตามเกณฑ์ที่ ก.ล.ต. กำหนด

(6) ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีดังนี้

1. นายภูมิภากร อรุณธรรมกุล กรรมการผู้จัดการ
 2. นางสาววิศรา เตชะกุลวิโรจน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ – บริหารอสังหาริมทรัพย์
 3. นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชปัญญา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ – บริหารการเงิน กำกับดูแลและบริหารความเสี่ยง และเลขานุการบริษัท
 4. นายธนวัฒน์ เลิศศิริรังสรรค์ * ผู้ช่วยผู้อำนวยการ – บริหารพอร์ตการลงทุน และการลงทุน
- * ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2568

(7) ผู้มีอำนาจควบคุม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT)

FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ปัจจุบัน FPT ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ประมาณร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดย FPT เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Industry: Property & Construction) ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Sector: Property Development) นอกจากนี้ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์

(8) กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

- (2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือ บุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่ อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความ เกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษา กฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจาก การมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่า ไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์กฎหมายธุรกิจสถาบัน การเงินกฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจ การเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ข้อฉล หรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของ บริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัท ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

(4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่อง ดังต่อไปนี้

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ มีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(9) กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ในการควบคุมติดตามบังคับบัญชาและดูแลการทำงานของ บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

- (1) รับผิดชอบดูแลเรื่องการนำเสนอกลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนงาน และงบประมาณประจำปีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
- (2) รับผิดชอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ เป้าหมาย นโยบาย แผนงาน งบประมาณประจำปีที่ดีอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (3) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้างและการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทนโบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
- (4) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท
- (5) เป็นตัวแทนบริษัทตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (6) มีอำนาจในการออก แก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบคำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท

(7) มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

(8) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วงและ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าว ให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการ สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

8.1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ก่อตั้งกองทรัสต์ และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

(2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด.

(3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(4) ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(5) ดำเนินการลดทุนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

(1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องชี้แจง ส่งเอกสาร หรือ หลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ หรือ ไม่ดำเนินการใด ๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับ กองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี)

(ข) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาวะผูกพันของกองทรัสต์

(ค) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (หากมี)

(3) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

(4) จัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย สิทธิเรียกร้อง และหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสถานะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

3. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

(1) จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(3) ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง

(4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

(6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

(7) ให้ความช่วยเหลือทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึง การตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก

(8) ในกรณีมีการขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมใดๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้

(9) จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองทรัสต์ประจำปี

4. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ รวมถึงผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (2) พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือทรัสต์ เมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)
- (3) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (4) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (5) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี
- (6) เบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (7) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (8) ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนการพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่น ๆ แทนทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นครั้งคราว
- (9) ให้คำแนะนำทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

5. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และขอให้ทรัสต์กำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ให้ความเห็นชอบหรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินธุรกรรมดังกล่าว

6. หน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีการผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- (2) กำหนดวงเงินกันสำรองตาม (1) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรองไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป

7. หน้าที่อื่นๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.4 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมีขึ้นด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดผลแล้ว
- 3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ทั้งนี้ ตามประกาศที่ สช. 29/2555
- 4) การให้ความเห็นชอบของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ
- 5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์มีมติให้เลิกกิจการบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้น เพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- 8) เมื่อทรัสต์ถือครองผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อยกหนดหรือเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง และไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วันหลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศที่ พท. 49/2555 ประกาศที่ สร. 26/2555 ประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วันหลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555

ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบคุณให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบคุณให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เก็บรักษาไว้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการดังกล่าว หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

8.1.5 การบริหารจัดการ

บริษัทได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายงานหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

หน่วยงานบริหารพอร์ตการลงทุน

หน่วยงานบริหารพอร์ตการลงทุน มีหน้าที่หลักในการพิจารณานำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกจัดหาผลประโยชน์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานบริหารพอร์ตการลงทุน มีดังนี้

1. การพิจารณาแผนการตลาดตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งครอบคลุมทั้งในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สิน การพิจารณาอัตราค่าเช่า การบริหารจัดการกลุ่มทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Asset Portfolio Management) เช่น การผสมผสานของผู้เช่าในธุรกิจ/สาขาที่หลากหลาย ความเหมาะสมของธุรกิจผู้เช่าในแต่ละที่ตั้งของทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวจะต้องดำเนินการโดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลเกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่า
2. การทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่า ซึ่งครอบคลุมเงื่อนไขหลัก เช่น ระยะเวลาการเช่า อัตราค่าเช่า หน้าที่ ความรับผิดชอบของผู้เช่าและผู้ให้เช่า เป็นต้น
3. ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า (ถ้ามี)
4. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนจะสอบถามเพื่อให้แน่ใจว่า รายงานประเมินค่าทรัพย์สินถูกต้องและมีความสมเหตุสมผล ทั้งส่วนของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ในรายงาน
5. กำหนดกลยุทธ์ วางแผน ศึกษาความเป็นไปได้ และพิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินหลักให้สามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่กองทรัสต์ (Asset Enhancement Initiative: AEI)
6. ดำเนินการให้การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติให้เป็นตามหลักเกณฑ์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รวมทั้ง การปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินหลักสำเร็จลุล่วงตามแผนงาน

หน่วยงานการลงทุน

หน้าที่หลัก คือ การจัดการให้กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีคุณภาพ และปริมาณที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานการลงทุน มีดังนี้

1. กำหนดกลยุทธ์ วางแผน ศึกษาความเป็นไปได้ และพิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่การลงทุนซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. ดำเนินการให้การลงทุนซึ่งทรัพย์สินหลัก สำเร็จลุล่วงตามแผนงาน ซึ่งเริ่มตั้งแต่การตรวจสอบสถานะทรัพย์สินร่วมกับที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ
3. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อมีการลงทุนซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยจะเข้าไปมีส่วนร่วมในการสอบถามสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินและความสมเหตุสมผลของราคาประเมิน

หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

หน้าที่หลัก คือ การให้ข้อมูลของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน/นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ รวมถึงการดูแลเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนจากนักลงทุนด้วย

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ มีดังนี้

1. ให้ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ภายใต้การจัดการต่อนักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น เอกสาร การเข้าพบ เว็บไซต์ รวมทั้งสื่อต่าง ๆ ตลอดจนเปิดโอกาสให้นักลงทุน/นักวิเคราะห์ได้เข้าเยี่ยมชมทรัพย์สินของกองทรัสต์
2. ออกแบบและจัดทำรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยรวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานต่าง ๆ
3. รับเรื่องร้องเรียน/ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกองทรัสต์จากนักลงทุน (ถ้ามี) ตรวจสอบข้อเท็จจริงและวิเคราะห์สาเหตุของข้อร้องเรียน เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ/คณะกรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ เพื่อหาทางดำเนินการแก้ไข หรือชี้แจงต่อผู้ร้องเรียน

(2) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หลักในการดูแลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานและสามารถจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เสียหายเมื่อผู้เช่าร้องขอ

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

1. จัดให้มีการดูแลรักษา และซ่อมบำรุง ทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมต่อการนำออกจัดหาผลประโยชน์ ตลอดจนจัดให้มีการดูแลพื้นที่ส่วนกลางของโครงการให้มีภูมิทัศน์ที่ดี (Preventive and Corrective Maintenance)
2. จัดการให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอาคารเพื่อการอุตสาหกรรม เช่น การจัดให้มีการตรวจสอบอาคารประจำปีสำหรับอาคารขนาดใหญ่เพื่อนำไปขอใบรับรองการใช้อาคารจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น
3. จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. จัดให้มีการตรวจตราสภาพทรัพย์สินประจำปี
5. ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้รับแจ้งจากหน่วยงานการลงทุน

(3) ฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแลและบริหารความเสี่ยง

หน่วยงานบริหารการเงิน

หน้าที่หลัก คือ การบริหารโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ จัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนการลงทุนหรือกิจกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ การบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (พันธบัตรรัฐบาล เงินฝากในธนาคาร หน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นต้น) ที่มีคุณภาพที่ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานบริหารการเงิน มีดังนี้

1. จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดเงินและตลาดทุนให้แก่กองทรัสต์ เช่น การกู้เงินระยะสั้น การกู้ยืมระยะยาว การออกหุ้นกู้ การเพิ่มทุนโดยการออกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เป็นต้น โดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมของกองทรัสต์
2. จัดทำงบประมาณ และบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์
3. บริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์
4. พิจารณาเรื่องการเงินปันผล เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์
5. พิจารณาเรื่องการลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
6. ดูแลการรายงานทางการเงิน การจัดทำงบการเงิน และการเบิกจ่ายเงินของกองทรัสต์ ซึ่งบริษัทได้ว่าจ้างบุคคลอื่นให้ทำหน้าที่ โดยหน่วยงานบริหารการเงินทำหน้าที่ประสานงานและกำกับดูแลให้การปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นไปอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใส สอดคล้องกับระเบียบที่เกี่ยวข้อง และทำหน้าที่นำเสนอรายงานทางการเงิน และงบการเงินเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

หน่วยงานกฎหมาย

หน้าที่หลัก คือ การดูแลงานด้านกฎหมายของกองทรัสต์ สนับสนุนงานของหน่วยงานการลงทุนในการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินตามแผนการลงทุน รวมทั้งงานเลขานุการบริษัท

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานกฎหมาย มีดังนี้

1. ดูแลงานนิติกรรมสัญญา กำหนดและเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ด้านกฎหมาย เพื่อรักษาสิทธิของกองทรัสต์ และดูแลให้การจัดทำสัญญาต่าง ๆ เป็นไปอย่างถูกต้อง
2. จัดทะเบียนทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่สำนักงานที่ดิน ทั้งในด้านการโอน รับโอน สิทธิต่าง ๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน หรือจำหน่ายไป จัดทะเบียนการเช่า รวมทั้งการรังวัดขอบเขตที่ดิน
3. ฟ้องร้อง ดำเนินคดี ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่ากำหนด โดยร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายจากภายนอก
4. ดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
5. ตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินตามแผนการลงทุน โดยทำงานร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายภายนอก
6. จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยมีการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม ตลอดจนจัดบันทึกการรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้อง ครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ โดยให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
7. ให้คำปรึกษาด้านกฎหมายกับหน่วยงานต่าง ๆ ในบริษัท

หน่วยงานกำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง

หน้าที่หลัก คือ การดูแลงานด้านกำกับดูแลให้กองทรัสต์และบริษัทมีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ออกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงงานดูแลเกี่ยวกับข้อพิพาท อีกทั้งดูแลงานด้านการบริหารความเสี่ยงของกองทรัสต์และบริษัท

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานกำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง มีดังนี้

1. ดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งกฎข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ให้ความรู้แก่ผู้บริหารของบริษัท เพื่อให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามกฎข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
3. ร่วมตรวจสอบการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ว่าเป็นรายการเกี่ยวโยงหรือไม่ และดูแลให้การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงเป็นไปตามข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยมีการจัดทำรายชื่อบุคคลเกี่ยวโยงเพื่อใช้ในการตรวจสอบ ซึ่งมีการปรับปรุงข้อมูลรายชื่อบุคคลเกี่ยวโยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
4. ดูแลให้กรรมการและผู้บริหารมีการเปิดเผยข้อมูลส่วนตัวที่จำเป็นต่อบริษัท ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงของข้อมูล (ถ้ามี) เพื่อให้บริษัทสามารถดูแลติดตามคุณสมบัติของกรรมการและผู้บริหาร และควบคุมดูแลการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงได้อย่างถูกต้อง โดยมีการตรวจสอบข้อมูลของกรรมการและผู้บริหารจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เช่น ตรวจสอบข้อมูลทางธุรกิจจากเว็บไซต์ เป็นต้น
5. ดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ลงทุนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ประสานงานกับผู้ตรวจสอบภายในที่บริษัทว่าจ้าง เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างไม่ติดขัด
7. ประสานงานกับฝ่ายต่าง ๆ ในการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และบริษัท และกำหนดแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยงร่วมกัน เพื่อรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
8. รับเรื่องร้องเรียน/ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกอื่นในกรณีทั่วไปที่ไม่ใช่เรื่องเกี่ยวกับนักลงทุน (ถ้ามี) เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ/กรรมการอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อหาทางดำเนินการแก้ไข หรือชี้แจงต่อผู้ร้องเรียน
9. ดำเนินการจัดการเมื่อมีเหตุการณ์กรณีพิพาทเกิดขึ้น โดยแจ้งต่อกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาแนวทางในการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท หรือดำเนินการทางกฎหมายตามความเหมาะสม

(4) ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ผู้ตรวจสอบภายในซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่ดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของบริษัท มีการดำเนินการเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่าง ๆ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน มีดังนี้

1. กำหนดแผนงานการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่าง ๆ
2. ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และรายงานผลการตรวจสอบต่อ

คณะกรรมการบริษัท

3. ดูแลให้การทำการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ถ้ามี) เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

4. สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน

บริษัทว่าจ้างบุคคลอื่นให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยหน่วยงานกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ประสานงานเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ตามที่กล่าวข้างต้นได้อย่างไม่ติดขัด รวมทั้งดำเนินการให้มีการขออนุมัติแผนการตรวจสอบและนำเสนอรายงานการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท

จำนวนบุคลากรในฝ่ายต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

ลำดับ	ฝ่าย	จำนวนในปัจจุบัน
1.	กรรมการผู้จัดการ	1
2.	ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน, การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์	3
3.	ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	7
4.	ฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง	6
5.	ฝ่ายตรวจสอบภายใน	ว่าจ้างบุคคลภายนอก
6.	หน่วยงานสนับสนุนงานทั่วไป	1
รวม		18

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินด์สเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท สหไทยพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ดังนี้

8.2.1 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินด์สเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT)

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินด์สเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่

เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4
แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 02-483-0000

เว็บไซต์

www.frasersproperty.co.th

FPIT เป็นบริษัทย่อยของ FPT โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPT ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว FPIT ก่อตั้งเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 11,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า และ/หรือขาย ซึ่ง FPIT ได้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่เป็นอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ในโครงการคลังสินค้า นิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรม ในประเทศไทย

8.2.2 บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สหไทย)

บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินการลงทุนก่อสร้างโครงการคลังสินค้าคุณภาพและให้เช่าคลังสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณท่าเรือแหลมฉบัง ปัจจุบัน สหไทยมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว จำนวน 400 ล้านบาท ซึ่งสหไทยได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีได้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ถาวรระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
2. จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนรวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. ประสานงาน เรียกเก็บติดตามทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใด ๆ (หากมี) และการออกไปกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงิน ในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกองทรัสต์ ระเบียบ ประกาศ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นคราว ๆ ไป
4. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด
5. บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา อย่างไรก็ตามในกรณีที่ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์สูงกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ซึ่งความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวจะไม่ถูกรับไว้โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
6. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร

7. บริหารจัดการและควบคุมดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหาร (Preventive Maintenance) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์
8. ประสานงานกับผู้เช่ารายย่อยเพื่อจัดหาและคงไว้ซึ่งประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีหน้าที่จัดให้มีการต่ออายุกรมธรรม์และติดต่อประสานงานกับผู้รับประกันภัยในนามของกองทรัสต์ในการเรียกร้องใด ๆ ภายใต้กรมธรรม์ที่เกี่ยวข้อง
9. พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี
10. สำรวจโอกาสในการลงทุนและแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าที่มีแนวโน้มให้ผลตอบแทนทางการลงทุนที่ดี ให้ข้อมูลที่เป็นเกี่ยวกับทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าดังกล่าวแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาการลงทุน ติดตามดูแลธุรกรรมการซื้อขายและ/หรือรับโอนสิทธิ และอำนวยความสะดวกในการเข้าซื้อทรัพย์สินและ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวของกองทรัสต์
11. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการขายและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการในนามของกองทรัสต์ในการจัดหาผู้ซื้อและ/หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลสรุปของผู้เช่ารายย่อย และกำหนดระยะเวลาการขายและ/หรือโอน รวมถึงข้อมูลใด ๆ ที่จะทำให้ผู้ซื้อและ/หรือ ผู้เช่ามีความสนใจในการซื้อ/เช่าอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น และติดตามดูแลธุรกรรมการซื้อขายและ/หรือโอนสิทธิ และอำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแก่ผู้ซื้อและ/หรือผู้เช่า
12. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย ซื้อ หรือ ทำธุรกรรมใด ๆ อันเป็นการนำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงช่วยเหลือตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถ ขาย ซื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
13. รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์รวมถึงการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินการที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการก่อสร้างและการได้มาซึ่งส่วนต่อขยายในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ
14. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองหรืออยู่ในความควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชีและ/หรือ ทรัสต์สามารถตรวจสอบได้ ภายในวันและเวลาทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) โดยไม่ชักช้าเมื่อได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว

15. ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ และจัดเตรียมหนังสือรับรองการหัก ณ ที่จ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและนำส่งให้กับกรมสรรพากร

16. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับ และเงินค้างจ่าย และบัญชีตรวจสอบรายเดือน ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

17. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาสในเรื่องสภาวะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของสภาวะตลาดและจำนวนของลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละไตรมาสภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันหลังจากวันสิ้นสุดไตรมาสในแต่ละไตรมาส

18. ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

19. ดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

20. ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยในการขอรับใบอนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม แล้วแต่กรณี

21. ติดตาม ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในนามของกองทรัสต์

22. รับและรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาต (ของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นใด) เกี่ยวกับการก่อสร้างส่วนขยายใด ๆ ต่อจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำให้เกิดพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นในอสังหาริมทรัพย์นั้น

23. ดำเนินการอื่นใดตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันเป็นครั้งคราวไป เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0-2674-6488 โทรสาร 0-2679-5996
เว็บไซต์	www.bblam.co.th

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	749,996	74.9996
2.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	100,000	10.0000
3.	Asia Financial Holdings Ltd.	100,000	10.0000
4.	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	50,000	5.0000
5.	นายโชน โสภณพนิช	2	0.0002
6.	นางสาวชลลดา โสภณพนิช	2	0.0002
รวม		1,000,000	100.00

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแลการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้นพึงกระทำ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันดังต่อไปนี้

(1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม นอกจากนี้ กรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือ การจัดการทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

(2) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้

(ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

(ข) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ง) ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองทรัสต์ รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์

(3) ควบคุมดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการจัดทำและส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้

(ก) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว

(ข) งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว

(ค) รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน

(ง) รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์

โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำนึงถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย นอกจากนี้ ให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ชักช้า เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด และจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

(4) กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุผลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม

(5) ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(6) ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(7) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

(8) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ ใช้จ่ายเงินเพื่อกองทรัสต์ ก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เข้าทำสัญญา และดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (9) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (10) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (11) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (12) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (13) ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจนและมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ
- (14) กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์จากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่สมควร เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว
- (15) กำหนดและติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง
- (16) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (17) เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องลงมติว่า เป็นกรณีที่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (18) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่รู้ หรือ ฟังรู้ถึงกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (19) บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (20) แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (21) ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นและอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือ จำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(23) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) รายละเอียดทั่วไป ซึ่งได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว วันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์ และข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)

(ข) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ซึ่งได้แก่ ชื่อ สัญชาติ ที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ วันเดือนปีที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ วันเดือนปีที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี) และเลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ต้องกำกับดูแลให้ผู้ได้รับมอบหมายปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

(24) ชำระเงิน หรือ ทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิ หรือ การจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมาย

(25) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้ รวมทั้งมีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ และมีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืน หรือ ไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มิใช่ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธินั้นไว้ให้ชัดเจน

(26) ในกรณีที่มิเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และจะแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ จะดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเป็นสำคัญ

8.4. ชื่อ ที่อยู่ และโทรศัพท์ของนายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.4.1 นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 02-009-9999

8.4.2 ผู้สอบบัญชี

นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวัจจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 48 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 02-677-2000

8.4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
เลขที่ 25 อาคารกรุงเทพประกันภัย ชั้น 31
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02-286-8899

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
เลขที่ 719 เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 02-717-0801

8.5 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

8.5.1 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เคยถูกลงโทษและเปรียบเทียบปรับ อันเนื่องมาจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

8.5.2 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เคยถูกลงโทษและเปรียบเทียบปรับ อันเนื่องมาจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการ เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งยังช่วยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นักลงทุน และสาธารณชนได้รับทราบและตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้สะดวก รวดเร็ว เท่าเทียมกันและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าระบบการบริหารจัดการที่ดี การมีคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์ มีความรับผิดชอบต่อนักที่มีกลไกการควบคุมการถ่วงดุลอำนาจและกระบวนการกำกับดูแลกิจการเป็นส่วนสำคัญและจำเป็นต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างยั่งยืนและนำมาซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยการกำกับดูแลกิจการของกองทรัสต์คำนึงถึงหลักสำคัญดังต่อไปนี้

1. สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงหน้าที่ในการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายให้ได้รับสิทธิขั้นพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนดดังนี้

1.1 สิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวกันหรือการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

1.2 สิทธิในการซื้อ ขายหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิในการซื้อ ขาย หน่วยทรัสต์ได้อย่างอิสระ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (Thailand Securities Depository: TSD) ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “นายทะเบียนหลักทรัพย์”)

1.3 สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามารถออกเสียงลงมติโดยเสมอภาคกันตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่ นอกจากนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดเตรียมบัตรลงคะแนนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายขณะลงทะเบียนก่อนการประชุม และได้นำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงผลการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทุกวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบผลการลงคะแนนทันที

1.4 สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนอย่างเท่าเทียมกัน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี หรืออัตราอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ 7.3 “การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์”)

2. การเปิดเผยสารสนเทศอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลาแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทันท่วงที และเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์บริหารงานโดยคณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยไม่มีคณะกรรมการชุดย่อยใด

9.3 การประชุมคณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของกองทรัสต์อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. เลขานุการบริษัทร่วมกับฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง จัดส่งหนังสือเชิญประชุมระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
2. เรื่องที่นำเสนอเป็นวาระต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้แก่ ผลประกอบการของกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันแผนธุรกิจและการลงทุน การจัดหาเงินทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง กรรมการแต่ละคนสามารถลงคะแนนเสียงได้คนหนึ่งเสียง โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น
4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
5. จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐาน ต่อไป

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้เกิดความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกราย และป้องกันไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลสำคัญหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และต้องยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเก็บรักษาและการใช้ข้อมูลภายในที่กำหนดอย่างเคร่งครัด
- (2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิเสรีภาพในการลงทุนซื้อขายหน่วยทรัสต์ แต่เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงคู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต้องไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหน่วยทรัสต์ จากการรับรู้ข้อมูลภายในที่จะมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนที่งบการเงินของกองทรัสต์จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน และ 24 ชั่วโมง ภายหลังจากการเผยแพร่งกล่าว

โดยเลขานุการบริษัทจะแจ้งผ่านทางอีเมลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบสำหรับระยะเวลาในการห้ามซื้อขาย (Silent Period) ทั้งนี้ หากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามจะถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบของผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจมีโทษตามกฎหมาย รวมทั้ง กำหนดให้กรรมการและพนักงานของบริษัทแจ้งต่อเลขานุการบริษัทก่อนทำการซื้อขาย เพื่อตรวจสอบระยะเวลาที่สามารถ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT
ส่วนที่ 3: การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทำการซื้อขายได้ และกำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ

9.5 การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หลักการสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

- (1) สารสนเทศที่เปิดเผยจะต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลา
- (2) ปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- (3) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกันในการรับทราบข้อมูลสารสนเทศ

ผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้ฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง และหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเปิดเผยข้อมูลต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท หรือ กรรมการผู้จัดการ (แล้วแต่กรณี) ก่อนดำเนินการเปิดเผย

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

เพื่อให้การสื่อสารข้อมูลมีประสิทธิภาพ โปร่งใสและทันเหตุการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีช่องทางการเปิดเผยข้อมูลที่หลากหลาย ดังนี้

- (1) การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นช่องทางหลักในการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นทางการของกองทรัสต์
- (2) การสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.ftreit.co.th) ได้รวบรวมข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ เช่น ข้อมูลทั่วไป โครงสร้างของกองทรัสต์ งบการเงินของกองทรัสต์ รายงานประจำปี หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และข่าวประชาสัมพันธ์ของกองทรัสต์ เป็นต้น
- (3) การติดต่อผ่านหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์รับผิดชอบในการให้ข้อมูล และรับฟังความเห็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นักวิเคราะห์ และนักลงทุน รวมถึงนำเสนอผลการปฏิบัติงาน ข้อคิดเห็นจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นักลงทุน และนักวิเคราะห์ต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ สามารถติดต่อเพื่อขอรับทราบข้อมูลของกองทรัสต์ โดยติดต่อทางอีเมล ftreit.ir@frasersproperty.com

9.6 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หลักการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- (2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ดังนี้

- (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (ข) การออกตราสารหนี้ หรือ หลักทรัพย์ประเภทหนี้
- (ค) การเพิ่มทุน หรือ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- (ช) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ณ) การเลิกกองทรัสต์
- (ญ) เหตุอื่นใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
- (ฎ) เหตุอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด

(3) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีเลขานุการบริษัท และฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง ปฏิบัติตามนโยบายเพื่อดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) เลขานุการบริษัท และฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่ในการนัดหมาย จัดเตรียมหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอ โดยมอบให้ บริษัท ศูนย์รับฝาก

หลักทรัสต์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นผู้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) และผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประกาศนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถ Download หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมได้จากเว็บไซต์ของกองทรัสต์ คือ www.ftreit.co.th ทั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งเป็นข้อมูลเดียวกับข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบเอกสาร โดยข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมได้มีการอธิบายวิธีการในการเข้าร่วมประชุมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบและมีข้อมูลในแต่ละวาระการประชุมเพียงพอต่อการตัดสินใจ

(2) ในการประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิและความเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและการตั้งคำถามใด ๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตามระเบียบวาระการประชุมหรือเรื่องที่เสนอ และผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบสิทธิในการลงคะแนนและวิธีการออกเสียงลงคะแนนทุกครั้งก่อนเริ่มประชุม

(3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การลงมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

การลงมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีทั่วไป ต้องได้รับเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การลงมติเพื่อพิจารณารายการสำคัญดังต่อไปนี้ ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

9.7 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

(1) ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและตรวจสอบสถานะทรัพย์สิน ได้แก่ การตรวจสอบทรัพย์สินในรายละเอียดของทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ตรวจสอบด้านกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) รวมถึงศึกษาผลตอบแทนทางการเงินจากการลงทุนในทรัพย์สิน

(2) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

(1) จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้

2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย

(ก) เว้นแต่เป็นกรณีที่เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

(ข) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

(ค) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

(ง) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

(จ) ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

(ก) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

(ข) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

หลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็น โรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเป็นการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก

(2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. หรือ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

(3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น

(5) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

(6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ และเป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ จะประเมินล่วงหน้าก่อนการลงทุนได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี

(7) เฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท

(8) กรณีเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) - (7) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

(ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

(9) กรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี เกินกว่าร้อยละ 5 ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือ การขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

(3) การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

ก. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

ข. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 8.2 “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการควบคุมดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(1) กำหนดนโยบาย แผนการตลาด และกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติ

(2) ควบคุมและดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอโดยตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของรายงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ยอดลูกค้าค้างชำระ การทำการตลาด สภาพทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รวมทั้งการทำการประกันภัยทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

9.8 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรที่มีความสามารถเหมาะสมกับแต่ละตำแหน่งหน้าที่ และความรับผิดชอบ เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

(1) มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยหากเป็นบุคลากรในตำแหน่งสำคัญ เช่น กรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารที่ดูแลสายงาน ต้องมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าวไม่น้อยกว่า 3 ปี

(2) ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนแต่ละประเภทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วย หลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

(3) ไม่เคยเป็นผู้กระทำความผิดวินัยอย่างร้ายแรง หรืออยู่ระหว่างถูกดำเนินคดีอาญา

(4) สามารถทำงานให้บริษัทได้เต็มเวลา

(5) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

9.9 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์

9.10 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คราวละ 5 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ (ยกเว้นการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการทิพย์ 9 ที่สัญญาแต่งตั้งมีอายุ 3 ปี ทั้งนี้ การต่ออายุสัญญาขึ้นอยู่กับมติของคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย) อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วัน หลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว

(2) หากอัตราการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นเวลา 3 เดือนติดต่อกัน และ/หรือหากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีเหตุสุดวิสัย

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือ อยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

(4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ และไม่ได้แก้ไขเยียวยาการขาดคุณสมบัติดังกล่าวภายใน 60 วัน

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. การจัดทำงานประมาณประจำปี และบริหารงบประมาณประจำปี

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำงานประมาณประจำปี โดยใช้ข้อมูลประมาณการรายได้ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาทบทวนสถานะและผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลในการจัดทำประมาณการรายได้ค่าเช่า และการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน โดยในระหว่างปีงบประมาณ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาปรับปรุงหรือแก้ไข เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขัน การขยายตัวหรือการเปลี่ยนแปลงทางอุตสาหกรรม รวมถึงสามารถสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม

(2) ในระหว่างปีงบประมาณผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการเปรียบเทียบและตรวจสอบผลประกอบการจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้ เพื่อวิเคราะห์ความแตกต่างและสอบถามสาเหตุกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่วางไว้

2. การบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ กำหนดนโยบายการบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังนี้

(1) การจัดการการเช่าและสัญญาเช่า

- ในการจัดหาผู้เช่าและการทำสัญญาเช่าใหม่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอรายการทรัพย์สินให้ผู้สนใจเช่าพิจารณาโดยไม่เปิดเผยรายละเอียดในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน และจะทำการบันทึกข้อมูลและโอกาสความสำเร็จของการทำสัญญาเช่าใหม่ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้

- การต่อสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องตรวจสอบและติดตามสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดลงภายในระยะเวลา 3- 6 เดือน เพื่อดำเนินการในเรื่องการต่อสัญญาเช่า รวมถึงแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง และสอบถามแนวโน้มความต้องการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่า

- การยกเลิกสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการสิ้นสุดลงของสัญญาเช่าทุกกรณี เพื่อสรุปและเสนอแนวทางการจัดการ

(2) การจัดเก็บรายได้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีหน้าที่หลักในการจัดเก็บรายได้ตามสัญญาเช่าทุกเดือน ตรวจสอบการจัดเก็บรายได้ และร่วมกันติดตามทวงถามในกรณีค้างชำระ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีรายงานผลต่อผู้จัดการกองทรัสต์ทุกเดือน รวมถึงประสานงานในการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้เช่าที่มีการค้างชำระค่าเช่า และรายงานสถานะการดำเนินคดีให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ

(3) การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางในการควบคุมการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับงบประมาณ ตามความเหมาะสมและความจำเป็นของรายการ เพื่อให้แน่ใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกินความจำเป็นและเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3. การดูแลรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการซ่อมบำรุงสาธารณูปโภคและระบบต่าง ๆ โดยก่อนการอนุมัติค่าซ่อมแซมในวงเงินที่สูง ผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน เพื่อพิจารณาความเหมาะสม รวมถึงมีการส่งตรวจงานซ่อมแซมที่ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้วอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง นอกจากนี้ กรณีผู้เช่าไม่ประสงค์ต่อสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดแนวทางและมาตรฐานให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาปรับคืนทรัพย์สินจากผู้เช่า

1 การซ่อมแซมทรัพย์สิน

เพื่อเป็นการควบคุมค่าใช้จ่ายและควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดเกณฑ์การปฏิบัติสำหรับการซ่อมแซมทรัพย์สิน ดังนี้

(1) กรณีงานซ่อมแซมที่มูลค่างานซ่อมอยู่ในวงเงินที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการซ่อมแซมก่อน แล้วจึงขออนุมัติการเบิกจ่ายมายังผู้จัดการกองทรัสต์

(2) กรณีงานซ่อมแซมที่มูลค่างานซ่อมเกินกว่าวงเงินในข้อ (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการประมาณการค่าซ่อมแซม และจัดให้มีการเสนอราคาโดยผู้รับเหมา ส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนดำเนินการซ่อมแซม และเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายเมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการซ่อมแซมแล้วเสร็จ

2 การบำรุงรักษาทรัพย์สินเชิงป้องกัน และสาธารณูปโภค

ในการเบิกจ่ายค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินเชิงป้องกัน และค่าสาธารณูปโภค ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความเหมาะสมของรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าว ก่อนนำเสนอให้ทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่าย

9.11 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ FPIT และผู้จัดการกองทรัสต์อาจทำการว่าจ้างบุคคลอื่นตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ดำเนินการในการจัดเก็บรายได้และการใช้จ่ายเงินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งรายงานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น รายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายงานต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการรายงานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรายการการค้าชำระหนี้ และการติดตามหนี้ รายงานพื้นที่เช่า รายงานการจัดซื้อจัดจ้างประเภทงานซ่อมแซมและบำรุงรักษา รายงานการทำประกันภัยทรัพย์สินหลักในส่วนของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้ง บริหารจัดการให้อัตรากาไรใช้พื้นที่การเช่า และอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT
ส่วนที่ 3: การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

9.12 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์โดยแบ่งเป็น 5 ส่วน โดยแต่ละส่วนไม่เกินอัตราที่กำหนด ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ	
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	0.25	ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	3.00	ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ในเดือนนั้น ๆ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	5.00	ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย	ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ	
ค่านายหน้าในการซื้อ / ขาย / โอนสิทธิการเช่า / รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 3.00	ของมูลค่าการซื้อ / ขาย / โอนสิทธิการเช่า / รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับการซื้อทรัพย์สินนอกกลุ่ม FPT และยกเว้นการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่ารายย่อยซึ่งสัญญาเช่ามีข้อกำหนดให้สิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์

9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกกรรมการเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นกรรมการ และผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับงานบริหารจัดการการลงทุนหรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 3 ปี
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนแต่ละประเภทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

9.14 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวน 2,025,000 บาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เบิกตามจริง จำนวน 32,809 บาท คิดเป็นค่าตอบแทนรวมทั้งสิ้น 2,057,809 บาท

9.15 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

(1) ความรับผิดชอบในการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2568 บริษัทจัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 8 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง ^{2, 3}	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้งที่จัดประชุม
1. นายตรีขวัญ บุญนาค	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ ¹	8 / 8
2. นายโสภณ บุญรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ ¹	8 / 8
3. นายโสภณ ราชรักษา	กรรมการ	6 / 8
4. นายโนบุทาเกะ คุราตะ ⁴	กรรมการ	6 / 6
5. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ	8 / 8
6. นายสมบุญรณ์ วินิชชवाल	กรรมการ	8 / 8

หมายเหตุ: 1. ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และกรรมการอิสระมีจำนวน 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด

2. ไม่มีกรรมการท่านใดดำรงตำแหน่งผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

3. กรรมการทุกท่านไม่เคยเป็นพนักงาน ผู้ถือหุ้น หรือ หุ้นส่วนของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้สอบบัญชีภายนอกที่ตรวจสอบงบการเงินให้กับบริษัท และกองทรัสต์

4. นาย โนบุทาเกะ คุราตะ ลาออกจากการเป็นกรรมการ มีผลตั้งแต่วันที่ 13 สิงหาคม 2568

(2) นโยบายสิทธิมนุษยชน

กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT) (“กลุ่มบริษัท”) มีนโยบายสิทธิมนุษยชน เพื่อเป็นกรอบการดำเนินงานให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ตระหนักถึงความสำคัญและปฏิบัติต่อทุกคนทั้งใน และนอกองค์กรตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียม โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติต่อเพศ เพศสภาพ อายุ สีผิว การศึกษา เชื้อชาติ หรือภูมิหลัง พร้อมทั้งสื่อสาร เผยแพร่ ความรู้ ความเข้าใจให้พนักงานทุกคนได้รับทราบด้วยความมุ่งมั่นให้พนักงานทุกคนสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ เพื่อร่วมกันปรับปรุงและพัฒนากระบวนการทำงานให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งจะช่วยผลักดันให้องค์กรสามารถเติบโตก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่ยอมรับการเลือกปฏิบัติทางเพศทุกรูปแบบ รวมทั้งการล่วงละเมิด คุกคามทางกาย วาจา และความเสียหายทางจิตวิทยาทุกรูปแบบ โดยพนักงานทุกคนสามารถร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสพฤติกรรมที่เข้าข่ายละเมิดสิทธิมนุษยชน การเลือกปฏิบัติและการล่วงละเมิดได้ผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแส (WHISTLEBLOWING) ตามที่กำหนดไว้ ซึ่งครอบคลุมมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน และกระบวนการสอบสวนข้อเท็จจริง ทั้งนี้ ในปี 2568 จำนวนข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการเลือกปฏิบัติ และการล่วงละเมิดทางเพศของทั้งกลุ่มบริษัทเป็นศูนย์

(3) การรับเรื่องร้องเรียน และแจ้งเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม

กลุ่มบริษัทมีการจัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม รวมถึงจัดให้มีช่องทางแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนต่าง ๆ สำหรับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

นอกจากนี้มีการกำหนดกระบวนการพิจารณาและจัดการข้อร้องเรียน ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่กระบวนการรวบรวมข้อเท็จจริง การสืบสวน สอบสวน พิจารณา และแก้ไขเพื่อไม่ให้เกิดกรณีฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจซ้ำ ตลอดจนส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง โปร่งใส ยุติธรรม และสามารถตรวจสอบได้

ในปี 2568 มีการประชาสัมพันธ์ในเรื่องช่องทางการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม ถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนในกลุ่มบริษัท เพื่อเป็นการย้ำให้เกิดการตระหนักในเรื่องดังกล่าว

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม และการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและมุ่งไปสู่การเป็นกองทรัสต์ปลอดก๊าซคาร์บอน

10.1 ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดกรอบการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสีย โดยพิจารณาตามห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจของ FTREIT โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียดังนี้

1	การระบุผู้มีส่วนได้เสีย	พิจารณาจากความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับห่วงโซ่คุณค่าของกองทรัสต์
2	การระบุลำดับผลกระทบของกองทรัสต์ต่อผู้มีส่วนได้เสีย	ประเมินจากผลกระทบ และโอกาสที่เกิดขึ้นทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม
3	การระบุระดับอิทธิพลของผู้มีส่วนได้เสียที่มีต่อกองทรัสต์	ประเมินจากระดับอิทธิพลที่มาจากปัจจัยอื่นๆ เช่น การดำเนินงาน กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และชื่อเสียง
4	การจัดกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	แบ่งผู้มีส่วนได้เสียตามระดับผลกระทบ และระดับอิทธิพลที่ผู้มีส่วนได้เสียมีต่อกองทรัสต์
5	การจัดลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสีย	ระบุแนวทางการมีส่วนร่วมที่เหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม เช่น การสัมภาษณ์ การประชุมเชิงปฏิบัติการ เป็นต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์จำแนกผู้มีส่วนได้เสียหลักของกองทรัสต์ FTREIT ออกเป็น 9 กลุ่ม ได้แก่ ผู้เช่า คู่ค้า เจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ชุมชน และหน่วยงานราชการ โดยแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย มีดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	แนวปฏิบัติ	ช่องทางการมีส่วนร่วม
(1) ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none">- การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม- บริการหลังการขายที่มีคุณภาพ- การบริหารความสัมพันธ์ที่ดี- การตอบสนองต่อข้อร้องเรียนอย่างมีประสิทธิภาพ- การจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต	<ul style="list-style-type: none">- ปฏิบัติต่อผู้เช่าอย่างเท่าเทียม- ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทางการค้า- มีการดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม- สนับสนุนให้ผู้เช่าลดการใช้พลังงานในกิจกรรมการดำเนินงาน เช่น เสนอให้มีการเปลี่ยนหลอดไฟประหยัดพลังงาน การเปลี่ยนสุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ เป็นต้น	<ul style="list-style-type: none">- การสำรวจความพึงพอใจประจำปี- การร่วมกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ / กิจกรรมทางการตลาด- การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์- การเยี่ยมชม และการตรวจประเมินทรัพย์สิน- ติดต่อผ่านทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 3: การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

(2) คู่ค้า	<ul style="list-style-type: none"> - การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม - ความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจ เพื่อสร้างการเติบโตร่วมกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียม - ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทางการค้า - ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม - แบ่งปันความรู้ และสนับสนุนให้เกิดการพัฒนากระบวนการทำงานร่วมกัน - มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสและเป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> - การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ / ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
(3) เจ้าหนี้	<ul style="list-style-type: none"> - การปฏิบัติตามเงื่อนไขของการกู้เงิน และหุ้นกู้ - การบริหารจัดการความเสี่ยง 	<ul style="list-style-type: none"> - ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม สอดคล้องกับกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี - ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และการออกหุ้นกู้ - วิเคราะห์ และทบทวนความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ 	<ul style="list-style-type: none"> - การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์
(4) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - ผลการดำเนินงาน และการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงของกองทรัสต์ - ผลตอบแทนที่เติบโตและยั่งยืน - การกำกับดูแลกิจการที่ดี 	<ul style="list-style-type: none"> - ลงทุนในทรัสต์ที่มีคุณภาพ - บริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงและสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืน - ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล - บริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างเหมาะสม 	<ul style="list-style-type: none"> - การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ - กิจกรรม Opportunity day จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ อีเมล : ftreit.ir@frasersproperty.com เว็บไซต์ : www.ftreit.co.th
(5) ทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - การบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ไม่ให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> - บริหารจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล - การบริหารจัดการความเสี่ยง 	<ul style="list-style-type: none"> - การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์
(6) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> - การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม - ความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจ เพื่อสร้างการเติบโตร่วมกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างเท่าเทียม - ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเงื่อนไขทางการค้า - ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม - แบ่งปันความรู้ และสนับสนุนให้เกิดการพัฒนากระบวนการทำงานร่วมกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - อีเมล : fpt.sales@frasersproperty.com - โทรศัพท์ : 080-580-5005 - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 3: การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

(7) ผู้จัดการ กองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> - บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม 	<p>ติดต่อผ่าน website</p> <p>“ช่องทางการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด”</p> <p>https://www.ftreit.co.th/th/sustainability/whistleblowing</p>
(8) ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> - ความสัมพันธ์ที่ดีต่อชุมชน - การปฏิบัติตามกฎหมายด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม - เศรษฐกิจชุมชน - การส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชนและสังคม - การสร้างเครือข่ายความร่วมมือเพื่อร่วมกันพัฒนาชุมชนและสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> - มีส่วนร่วมในชุมชน และกิจกรรมเพื่อสังคม - สร้างสรรค์กิจกรรมเพื่อสังคม - ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 	<ul style="list-style-type: none"> - การจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชน - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ / ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เว็บไซต์: www.ftreit.co.th
(9) หน่วยงาน ราชการ	<ul style="list-style-type: none"> - การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง - การเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างโปร่งใส - การสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> - มีส่วนร่วมในชุมชน และกิจกรรมเพื่อสังคมร่วมกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ - ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง - การกำกับดูแลกิจการที่ดี -ต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน - ส่งเสริมอาชีพอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - การร่วมสนับสนุนโครงการที่จัดขึ้นโดยภาครัฐ - อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ / ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เว็บไซต์: www.ftreit.co.th

ทั้งนี้ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหาร FTREIT ได้เผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ www.ftreit.co.th หัวข้อ “ความยั่งยืน” เลือกลง “จรรยาบรรณทางธุรกิจ”

การดำเนินงาน ในปี 2568

โครงการยกระดับคุณภาพอาคาร (Asset Enhancement Initiative Plus: AEI Plus)

เป็นการปรับปรุงและพัฒนาอาคารอุตสาหกรรมตามมาตรฐานความยั่งยืน โดยในปี 2568 ได้พัฒนาคลังสินค้า 1 อาคาร (5 ฐาน) พื้นที่เช่ารวม 9,850 ตร.ม. ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) หลังจากที่ได้พัฒนาอาคารแล้วเสร็จ ได้ยื่นขอการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจาก EDGE ซึ่งคาดว่าจะได้รับการรับรองในช่วงปี 2569 สำหรับ EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) เป็นมาตรฐานสากลที่พัฒนาโดย Green Business Certification Inc. (GBCI) องค์กรชั้นนำที่ประเมิน และขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของอาคารเขียวทั่วโลก

เปลี่ยนอุปกรณ์ประหยัดพลังงานไฟฟ้า



FTREIT ส่งเสริม และสนับสนุนการลดใช้พลังงานของผู้เช่าเพื่อเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยในปีงบประมาณ 2568 (1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568) FTREIT ดำเนินการเปลี่ยนโคมไฟสองสว่างในอาคารโรงงานและคลังสินค้า จากโคมไฟ High Bay ที่ใช้หลอด Metal Halide 400 วัตต์ มาเป็นโคมไฟ LED High Bay 150 วัตต์ ที่ประหยัดพลังงาน และมีอายุการใช้งานยาวนานกว่าให้แก่ผู้เช่า รวม 3,711 ชุด (ปี 2564 – 3567 เปลี่ยนรวม 15,306 ชุด) รวมจำนวนที่ได้ทำการเปลี่ยนตั้งแต่เริ่มโครงการ ทั้งสิ้น 19,017 ชุดโดยประมาณ

ทั้งนี้ การเปลี่ยนหลอดไฟดังกล่าวจะทำให้ผู้เช่าประหยัดค่าไฟได้ประมาณ 4,325 บาทต่อปี ต่อโคมไฟ 1 ดวง หรือคิดเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายได้ 48 บาทต่อตารางเมตรต่อปี ลดปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า 0.56 ตันต่อปี

กิจกรรม Making a Difference Together : Cleaner Waterways, Stronger Communities



ในเดือนสิงหาคม 2568 บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของ FTREIT โดยพนักงานของบริษัทฯ ร่วมกับ ผู้เช่าทรัพย์สิน จัดกิจกรรม Making a Difference Together : Cleaner Waterways, Stronger Communities เก็บผักตบชวาในบริเวณท่าน้ำวัดโพธิ์แดงใต้ อำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นพื้นที่ชุมชนใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย) เพื่อลดปัญหาน้ำเน่าเสีย และฟื้นฟูระบบนิเวศให้กลับมาสมดุล ซึ่งผักตบชวาที่เก็บได้ครั้งนี้มีมากกว่า 500 กิโลกรัม จะถูกส่งต่อให้มูลนิธิสิ่งแวดล้อมศึกษาเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน (ประเทศไทย) เพื่อส่งมอบให้กับชุมชนนำไปแปรรูปเป็นงานจักสาน และวัสดุกันกระแทก สร้างรายได้เสริมและโอกาสทางอาชีพให้กับชุมชนโดยรอบ

ความภูมิใจ และความสำเร็จจากการดำเนินงานในปี 2568



■ ESG100

FTREIT ได้รับคัดเลือกเป็น 1 ใน 100 ของหลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance หรือ ESG) หรือกลุ่มหลักทรัพย์ ESG 100 ประจำปี 2568 จากสถาบันไทยพัฒน์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 7



■ GRESB

FTREIT ได้รับการจัดอันดับมาตรฐานการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนตามมาตรฐานของ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ในระดับ A (ค่าเฉลี่ยทั่วโลกอยู่ที่ระดับ B) โดยในปี 2568 ได้คะแนนรวม 91 คะแนน อยู่ในลำดับที่ 4 จาก 6 ของผู้ที่เข้ารับการประเมินทั้งหมดในกลุ่ม “อุตสาหกรรม” ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (Southeast Asia - Industrial) โดย FTREIT เข้าร่วมการประเมินนี้ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 และเป็นกองทรัสต์กองเดียวจากประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มนี้



■ EDGE

ในรอบปีบัญชี 2568 (1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568) คลังสินค้าของ FTREIT จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่เช่ารวม 30,700 ตร.ม. ได้รับการรับรองมาตรฐาน EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลที่พัฒนาโดย Green Business Certification Inc. (GBCI) องค์การชั้นนำที่ประเมินและขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของอาคารเขียวทั่วโลก และเป็นบรรทัดฐานใหม่ที่บริษัทการเงินระหว่างประเทศ (International Finance Corporation หรือ IFC) ภายใต้อิทธิพลให้การยอมรับ

10.2 การจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และมุ่งไปสู่การเป็นกองทรัสต์ปลอดก๊าซคาร์บอน

การดำเนินการตามกรอบคำแนะนำของคณะทำงานด้านการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ (Recommendations of the Task Force on Climate Related Financial Disclosure -TCFD)

สำหรับกองทรัสต์ยังต้องเผชิญกับข้อเท็จจริงที่ไม่อาจปฏิเสธได้ว่าการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่มูลค่าทางธุรกิจของการดำเนินงานของกองทรัสต์ ภัยพิบัติทางธรรมชาติมากมายที่เกิดขึ้นและความแปรปรวนด้านสิ่งแวดล้อม เช่น น้ำท่วม คลื่นความร้อน หรือแม้แต่ต้นทุนด้านทรัพยากรและต้นทุนพลังงานที่ไม่สามารถควบคุมได้ เป็นความเสี่ยงประการหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศอันเป็นผลมาจากภาวะโลกร้อน ดังนั้นตั้งแต่ปี 2565 กองทรัสต์มีความมุ่งมั่นและได้ทำงานร่วมกับ Frasers Property Limited (“FPL”) เพื่อกำหนดและพัฒนาเป้าหมายของแผนงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Carbon Roadmap) และตกลงกำหนดเป้าหมายที่สอดคล้องกับ Science Based Target

(SBTi) เพื่อการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนในการดำเนินงานภายใต้การดูแลและการครอบครองของกองทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้ทบทวนและกำหนดแนวทางการลดคาร์บอนในอุตสาหกรรมของกองทรัสต์และกำหนดแนวปฏิบัติที่ดีที่สุดที่เป็นไปตามแนวทางของ SBTi 1.5 °C โดยมีความมุ่งมั่นในการกำหนดแผนการดังกล่าวให้สอดคล้องกับแนวทางการลดอุณหภูมิลง 1.5°C ซึ่งจะเป็นเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและส่งผลให้เป็นกองทรัสต์ที่ปลอดก๊าซคาร์บอนภายในปี 2593 นอกจากนี้ ยังมีการประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศที่มีเหตุมาจากภาวะโลกร้อน และได้พัฒนากรอบการทำงานให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของ Taskforce on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) การประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศ รวมถึงสถานการณ์ที่อุณหภูมิโลกสูงขึ้น 1.5 °C (RCP 2.6) ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงปารีส (Paris Agreement) ซึ่งเป็นสถานการณ์สภาพอากาศที่รุนแรงน้อยแต่จำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเพื่อการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอน และสถานการณ์ที่อุณหภูมิโลกสูงขึ้น 4 °C (RCP 8.5) ซึ่งถือว่าเป็นสถานการณ์ที่เลวร้ายที่สุดที่ตั้งสมมติฐานไว้ ซึ่งจะกระทบต่อ “ธุรกิจตามปกติ” (กรณีไม่มีการดำเนินการใด ๆ) ซึ่งจะนำมาสู่การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยยะสำคัญในกรณีเหตุการณ์สภาพอากาศสุดขั้ว

การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางสภาพภูมิอากาศ หรือ TCFD

การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางสภาพภูมิอากาศ (TCFD) ถูกก่อตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาการเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงและโอกาสทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศโดยสมัครใจ ซึ่งองค์กรหรือบริษัทต่าง ๆ สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักที่เกี่ยวกับความเสี่ยงและโอกาสขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศและวิธีการจัดการต่อความเสี่ยงและโอกาสดังกล่าว การปฏิบัติตามกรอบคำแนะนำของ TCFD (TCFD Recommendation) ถือว่าเป็นการดำเนินการที่ได้รับการยอมรับในระดับสากลว่าเป็น "แนวทางปฏิบัติที่ดี (Best Practice)" ในการจัดการความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่เกิดขึ้น

คณะทำงาน (Task Force) ได้รับการจัดโครงสร้างตามกรอบคำแนะนำของ TCFD (TCFD Recommendation) ซึ่งประกอบด้วย องค์กรประกอบหลักในการดำเนินงานขององค์กรทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านธรรมาภิบาล ด้านกลยุทธ์ ด้านการบริหารความเสี่ยง และตัวชี้วัดและเป้าหมาย (อ้างอิงภาพประกอบที่ 1) กรอบคำแนะนำของ TCFD ได้สนับสนุนให้องค์กรสร้างแนวทางการเปิดเผยข้อมูลที่ครอบคลุมองค์ประกอบทั้ง 4 ด้านดังกล่าวเพื่อช่วยให้นักลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบและเข้าใจวิธีการรายงานการประเมินความเสี่ยงและโอกาสเกี่ยวกับสภาพภูมิอากาศ

องค์ประกอบหลักของกรอบคำแนะนำด้านการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ



ด้านธรรมาภิบาล

หลักธรรมาภิบาลขององค์กรที่มีต่อความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

ด้านกลยุทธ์

ผลกระทบของความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศที่เกิดขึ้นจริงหรือมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นต่อธุรกิจ กลยุทธ์ และแผนด้านการเงินขององค์กร

ด้านการบริหารความเสี่ยง

กระบวนการที่องค์กรใช้ในการระบุ ประเมิน และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

ตัวชี้วัดและเป้าหมาย

ตัวชี้วัดและเป้าหมายที่ใช้ในการประเมิน และบริหารความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

ภาพประกอบที่ 1 : องค์ประกอบหลัก (แก่นสำคัญ) ของกรอบคำแนะนำของ TCFD

ความสำคัญต่อของทรัสต์

จากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ยังคงดำเนินต่อไป ธุรกิจและสภาพแวดล้อมในการดำเนินงานของเรายังคงต้องเผชิญกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ กองทรัสต์ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กำลังดำเนินการอย่างแข็งขันเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นและการเสริมความแข็งแกร่งให้กับทรัพย์สินของเราเพื่อให้สามารถรับมือต่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงด้านสิ่งแวดล้อมนี้ เนื่องจากความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศถือเป็นอีกหนึ่งความเสี่ยงทางการเงิน จึงมีความสำคัญที่องค์กรจะต้องกำหนดข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศลงในกระบวนการบริหารความเสี่ยงทางการเงินขององค์กรซึ่ง ในการทำเช่นนั้นจะทำให้เราสามารถประเมินค่า จัดการ และบรรเทาความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพอากาศได้อย่างชัดเจน

การสร้างความร่วมมือและความยั่งยืนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

FTREIT ในฐานะกองทรัสต์ภายใต้การบริหารของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่ม Frasers Property ได้รับหลักการและแบ่งปันเป้าหมายเดียวกันของกลุ่ม โดยเป้าหมายนี้เป็นแรงบันดาลใจให้มีความมุ่งมั่นในการรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ ซึ่งรวมถึง การดำเนินธุรกิจโดยปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี 2593

อนึ่ง เพื่อส่งเสริมการตัดสินใจในการพิจารณาการลงทุน ความน่าเชื่อถือ และการรับประกันภัย รวมถึงการตอบสนองความต้องการของนักลงทุนและลูกค้า ในปีนี้กองทรัสต์จึงเริ่มดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้สอดคล้องกับกรอบคำแนะนำของ TCFD มากขึ้นเป็นต้นไป

วิธีที่สร้างคุณค่าในการจัดการความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

ด้านธรรมาภิบาล

คณะกรรมการของ FIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT มีหน้าที่รับผิดชอบโดยรวมต่อความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

แนวทางของ FTREIT : ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศจะได้รับการดูแลติดตามไปพร้อมกับความเสี่ยงทางธุรกิจอื่น ๆ ขององค์กร ซึ่งจะดำเนินการโดยหน่วยงานกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยง และจะมีการรายงานความเสี่ยงต่อคณะกรรมการของบริษัทในทุกไตรมาส พร้อมแผนการรับมือต่อความเสี่ยงโดยได้พิจารณาถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และ

การตลาดของธุรกิจร่วมด้วย คณะกรรมการของบริษัทจะกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงและโอกาส รวมถึงกำหนดทิศทางของแผนการรับมือโดยยังคงเชื่อมโยงความยั่งยืนกับวัตถุประสงค์ของธุรกิจ

สำหรับระดับบริหาร หน่วยงานกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่รวบรวมและระบุความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังมีความรับผิดชอบและประสานงานกับผู้รับผิดชอบหลักจากแต่ละฝ่ายงานในหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยงซึ่งจะประกอบด้วยการกำหนดนโยบาย การกำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยง และกระบวนการบริหารความเสี่ยง ในการดำเนินงานนี้จะเกี่ยวข้องกับการระบุ การวิเคราะห์ และการประเมินระดับความเสี่ยงใหม่ ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงาน รวมถึงการทบทวนและประเมินระดับความเสี่ยงของปัจจัยเสี่ยงที่มีอยู่ กำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยง ติดตามและรายงานผลการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางที่กำหนด และจัดทำรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

ด้านกลยุทธ์

ในการพัฒนาแผนปฏิบัติการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ จะมีการบูรณาการในการดำเนินการทั้ง 2 แนวทาง คือ การพัฒนาแผนงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ควบคู่ไปกับการดำเนินการประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศ

กองทรัสต์เริ่มดำเนินการประเมินความเสี่ยงซึ่งทุกระดับมีส่วนร่วมในการทบทวนข้อมูลเชิงลึก และระบุความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ โดยเฉพาะเพื่อระบุความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศได้อย่างชัดเจน ในการที่จะเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ได้นั้น กองทรัสต์ตระหนักดีว่าประเด็นด้านความยั่งยืนที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมดในกระบวนการของธุรกิจ (Value Chain) นั้นมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง กองทรัสต์จึงให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมมากขึ้น โดยได้กำหนดและนำนโยบายที่เกี่ยวข้องกับ ESG มาใช้กับกองทรัสต์ FTREIT ตัวอย่างเช่น จรรยาบรรณทางธุรกิจ ข้อกำหนดด้านธรรมาภิบาลขององค์กร นโยบายด้านการต่อต้านการทุจริต สิทธิมนุษยชน การจัดการห่วงโซ่อุปทาน การจัดการด้านพลังงานสิ่งแวดล้อม สังคมและความหลากหลายทางชีวภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เป็นต้น นโยบายเหล่านี้และองค์ประกอบและกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ โดยสามารถดูข้อมูลบนเว็บไซต์ของ FTREIT

โครงการลดก๊าซเรือนกระจก และความพร้อมในการรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศของกองทรัสต์

ในขั้นตอนการวางแผนการดำเนินงาน กองทรัสต์ได้กำหนดวัตถุประสงค์ของแผนงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Carbon Roadmap) และดำเนินการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศเป็นระยะ ๆ ประการแรก กองทรัสต์กำหนดเส้นพื้นฐานของการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (base-line GHG) และติดตามความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศโดยพัฒนาโปรไฟล์การปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยพยายามเก็บข้อมูลอย่างครอบคลุมทั้งใน Scope 1, Scope 2 และ Scope 3 ซึ่งจะมีการนำข้อมูลมาพิจารณาและเปรียบเทียบโดยคำนึงถึงพื้นที่ตั้งและสมมติฐานของสภาพภูมิอากาศที่ต่างกันด้วย จากนั้นจะระบุถึงความเสี่ยงและโอกาสในช่วงการเปลี่ยนผ่าน (Transition risk) และทางกายภาพ (Physical risk) ที่ธุรกิจต้องเผชิญ ประการที่สอง กำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกโดยการทำความเข้าใจเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระดับเส้นพื้นฐาน วิธีการเติบโตของธุรกิจ และการดำเนินการตามเส้นทางการลดการปล่อยก๊าซ

คาร์บอนไดออกไซด์ที่ 1.5°C ประการสุดท้าย คือ การระบุแนวทางปรับปรุงและพัฒนาแผนงานเพื่อบรรลุเป้าหมายที่ต้องการ โดยกำหนดเทคโนโลยีและโมเดลธุรกิจที่ดีที่สุดที่มีอยู่และคุ้มค่าที่สุดเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย มาตรการตอบสนองต่อความเสี่ยงและโอกาสด้านสภาพภูมิอากาศที่มีศักยภาพ และสร้างแผนงานเชิงปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามกลยุทธ์เหล่านี้

การบริหารความเสี่ยง

พิจารณาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเป็นความเสี่ยงหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของกองทรัสต์ และได้รวบรวมความเสี่ยงนี้ไว้ในกรอบการบริหารความเสี่ยง โดยปัจจุบันได้รวมความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศนี้ไว้ในทะเบียนความเสี่ยงของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งจะได้รับการตรวจสอบอย่างเหมาะสมเพื่อให้แน่ใจได้ว่าความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องและการเปลี่ยนแปลงเป็นข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและมีแผนบรรเทาผลกระทบที่จำเป็นอย่างเหมาะสม

นอกจากนี้มีการระบุและประเมินสภาพภูมิอากาศและความเสี่ยงอื่น ๆ โดยใช้กรอบความเสี่ยงของกองทรัสต์ ระดับความเสี่ยงจะถูกแบ่งออกเป็นระดับต่ำ ปานกลาง หรือสูง โดยพิจารณาจากประสิทธิภาพของระบบการควบคุมความเสี่ยง (โอกาสที่จะเกิดขึ้น) และความรุนแรงของผลกระทบ สำหรับความเสี่ยงที่ไม่สามารถยอมรับได้ทั้งหมดจะถูกจัดการโดยมาตรการรับมือต่อความเสี่ยงเพื่อบรรเทา ถ้ายอมรับ หรือควบคุมตามความเหมาะสมของแต่ละกรณี และจะต้องมีการจัดทำแผนปฏิบัติการทันที สำหรับความเสี่ยงใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบที่สำคัญจะต้องมีการตรวจสอบความเสี่ยงนั้นโดยละเอียด

เพื่อความตระหนักและเข้าใจยิ่งขึ้นถึงความเสี่ยงทางกายภาพและความเสี่ยงช่วงเปลี่ยนผ่านที่อาจเกิดขึ้นจากภาวะโลกร้อน การประชุมเชิงปฏิบัติการและการประชุมเพื่อแลกเปลี่ยนความเห็นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมได้ถูกจัดขึ้นในช่วงระยะเวลาการศึกษาผลกระทบที่ผ่านมา

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนยังมีหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศที่อาจเกิดขึ้นในระดับสินทรัพย์อย่างเหมาะสม และนอกเหนือจากการดำเนินการด้านการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศแล้ว เรายังพัฒนานโยบายที่เกี่ยวข้องกับ ESG ซึ่งนำมาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดแผนธุรกิจ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน การตัดสินใจลงทุน และการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตลอดจนการตัดสินใจจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ด้วย

นอกเหนือจากการเป็นความเสี่ยงหลักสำหรับกองทรัสต์แล้ว การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศยังนำเสนอโอกาสและแผนธุรกิจจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศนี้ด้วยเช่นกัน

การบริหารความเสี่ยงโดยรวม

การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศถูกบูรณาการเข้ากับธุรกิจหลักของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลป้องกันความเสียหายต่อทรัพย์สิน การจัดการระบบการทำงานที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพ กระบวนการควบคุมภายในและการเงิน การจัดทำข้อมูลและรายงานทางการเงินที่ถูกต้องตามข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับ รวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และการกำกับดูแลโดยการตรวจสอบภายนอกและการตรวจสอบภายในด้วย

จากวิธีการดำเนินการตามที่กล่าวข้างต้น สามารถกำหนดความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศได้ตามรายการในตารางด้านล่างนี้

ความเสี่ยง

ประเภท	ผลกระทบ	แผนบริหารความเสี่ยง
ความเสี่ยงช่วงเปลี่ยนผ่าน (transition risk) นโยบายและกฎหมาย การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เช่น การกำหนดราคาคาร์บอน (Carbon Pricing) และคาร์บอนเครดิต การลด/ห้ามการใช้วัสดุหรืออุปกรณ์ที่เป็นแหล่งกำเนิดของการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การเปิดเผยข้อมูลการใช้วัสดุก่อสร้างที่ไม่ปล่อยก๊าซเรือนกระจก ภาษีคาร์บอน และคาร์บอนเครดิต	จากดำเนินงานของ FTREIT การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอาจส่งผลให้ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น (ไม่ว่าจะเป็นสำหรับโครงการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน (AEI) และการซ่อมแซมและบำรุงรักษาใด ๆ) รวมถึงต้นทุนการดำเนินงาน และโดยเฉพาะอย่างยิ่งต้นทุนสาธารณูปโภค	สำหรับ FTREIT ต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นอาจไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสินทรัพย์คุณภาพสูงจากสปอนเซอร์ โดยอ้างอิงมูลค่าจากความสามารถในการจัดหาประโยชน์ของสินทรัพย์นั้น ๆ นอกจากนี้ ขณะนี้เราวางแผนที่จะเริ่มแผนการปรับปรุงสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยให้ประหยัดต้นทุนการดำเนินงานและค่าสาธารณูปโภคในระยะยาวจากการประสิทธิภาพของสินทรัพย์ที่สูงขึ้น
ชื่อเสียง ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมเริ่มได้รับความสนใจและให้ความสำคัญมากขึ้นโดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เช่น นักลงทุน ผู้เช่าทรัพย์สิน รวมถึงชุมชนโดยรอบบริเวณทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ อาจต้องการให้ FTREIT ดำเนินการเพิ่มเติมในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และเปิดเผยนโยบายหรือข้อมูลทางด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อสาธารณะ นอกจากนี้ เกณฑ์มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมอาจวัดเปรียบเทียบกับธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน	หาก FTREIT ไม่สามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและการความตระหนักถึงความเสี่ยงทางด้านสภาพภูมิอากาศ หรือมีการตอบสนองต่ำกว่ามาตรฐานของเกณฑ์อ้างอิง อาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงและนำไปสู่ผลกระทบทางการเงินในระยะยาว	กองทรัสต์ติดตามและริเริ่มแผนการปรับปรุงทรัพย์สินภายใต้การบริหารให้เป็นไปตามมาตรฐานอาคารสีเขียว นอกจากนี้ การเข้าร่วมในมาตรฐานระดับโลก เช่น GRESB จะเน้นย้ำการให้ความสำคัญทางด้าน ESG ของกองทรัสต์ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้เป็นอย่างดี

<p>ความเสี่ยงทางกายภาพ (Physical Risks)</p> <p>ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติทั้งแบบเฉียบพลัน</p> <p>ความรุนแรงและความถี่ของเหตุการณ์สภาพอากาศที่เพิ่มขึ้น เกี่ยวข้องกับน้ำท่วมรุนแรง พายุ ภัยแล้ง</p>	<p>น้ำท่วมและลมพายุ: น้ำท่วมและลมพายุอาจขัดขวางการดำเนินงานธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความไว้วางใจของผู้เช่าในการบริหารจัดการกองทรัสต์ FTREIT และอาจส่งผลกระทบต่อสืบเนื่องให้เกิดผลกระทบทางการเงิน เช่น การสูญเสียรายได้เนื่องจากการหยุดชะงัก และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการซ่อมแซมสินทรัพย์ภายหลังเหตุการณ์</p> <p>ภัยแล้ง: น้ำประปาไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้เช่าในการผลิตหรือการบริโภคสุทธิแล้วต้นทุนทุนอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นเนื่องจากการซ่อมแซมหรือดูแลรักษาทรัพย์สินจากภัยพิบัติและอาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินลดลง</p>	<p>ทรัสต์มีส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีประวัติการเกิดเหตุการณ์สภาพอากาศเปลี่ยนแปลงแบบเฉียบพลันไม่บ่อยครั้งหรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการป้องกันโดยเฉพาะการป้องกันน้ำท่วม อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและจะกำหนดให้เป็นหนึ่งในความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ ซึ่งจะรายงานรายไตรมาสในแผนภูมิความเสี่ยงของ FTREIT</p>
<p>การเปลี่ยนแปลงสภาพอากาศที่เกิดขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป</p> <p>ความผันผวนและการเปลี่ยนแปลงของปริมาณน้ำฝนและความแปรปรวนที่รุนแรงของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบสภาพอากาศ เช่น อุณหภูมิเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ความร้อนจากอุณหภูมิเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อภาระรายอากาศในอาคาร ดังนั้นจึงอาจมีความต้องการทำความเย็นที่สูงขึ้น เช่น เครื่องปรับอากาศ เครื่องระบายอากาศ ส่งผลให้เกิดผลกระทบทางการเงินจากค่าไฟฟ้าที่สูงขึ้นซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต • วัสดุก่อสร้างโดยเฉพาะหลังคาและอุปกรณ์ภายนอกอาคาร อาจเสื่อมสภาพเร็วขึ้น ซึ่งส่งผลให้เกิดผลกระทบทางการเงิน เช่น ค่าบำรุงรักษาที่สูงขึ้น 	<p>สำหรับมาตรฐานอาคารของกองทรัสต์ มีการติดตั้งฉนวนคุณภาพดีเพื่อลดความร้อนภายในอาคาร นอกจากนี้ยังได้ริเริ่มการปรับปรุงสินทรัพย์เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสีเขียว ซึ่งจะช่วยลดการใช้พลังงานและน้ำในระยะยาว</p>

โอกาส

ประเภท	โอกาส	ประโยชน์
โอกาสทางการตลาด (Market) การเป็นกองทรัสต์ที่มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นศูนย์สร้างโอกาสการเข้าถึงแหล่งเงินทุนสีเขียว (green finance) และเงื่อนไขการกู้ยืมที่มีสิทธิพิเศษเพิ่มเติม	ขยายการเข้าถึงโอกาสทางการเงินที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยกองทรัสต์อาจได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมพิเศษที่เชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน เช่น อัตราดอกเบี้ย พันธบัตรที่เชื่อมโยงกับความยั่งยืน หรือสินเชื่อที่มีตราสัญลักษณ์สีเขียว	แหล่งการจัดหาเงินทุนที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมจะได้รับเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยที่น่าสนใจ จูงใจให้เกิดการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน ซึ่งอาจลดต้นทุนทางการเงินในอนาคต สำหรับโอกาสดังกล่าว ในปัจจุบัน กองทรัสต์ได้จัดทำแผนงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์โดย PwC สอดคล้องกับนโยบายของกลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส โดยเป้าหมายของ Frasers Property Limited คือการเป็นบริษัทที่มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี 2593 รวมถึงปรับปรุงคุณภาพสินทรัพย์ให้มีคุณสมบัติการประหยัดพลังงานมากขึ้น และใช้แนวการดำเนินงานที่ยั่งยืนในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสการเข้าถึงแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้ในอนาคต
ความต้องการพลังงานหมุนเวียนและอาคารสีเขียวของลูกค้าที่เพิ่มขึ้น รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีคุณสมบัติการประหยัดพลังงานสามารถมอบโอกาสให้กองทรัสต์เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาวจากมาตรฐานธุรกิจใหม่ที่ให้ความสำคัญทางด้านสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ	ผู้จัดการกองทรัสต์มองเห็นโอกาสทางธุรกิจและทางการเงินโดยการนำนวัตกรรมที่มากขึ้นในด้านพลังงานหมุนเวียนและคุณสมบัติอาคารสีเขียวมาสู่ทรัพย์สินและบริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถพัฒนามาตรฐานทรัพย์สินและเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ในขณะเดียวกันก็สร้างความพึงพอใจให้กับผู้เช่าของกองทรัสต์ที่ให้ความสำคัญกับพลังงานหมุนเวียนและคุณสมบัติที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า	เพิ่มโอกาสในการรักษาอัตราการเช่า (Occupancy Rate) และเพิ่มโอกาสในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืนในระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเป็นประเด็นสำคัญที่ได้รับความสนใจเพิ่มมากขึ้นทั่วโลก โดยกองทรัสต์ตระหนักถึงทุกฝ่ายให้มีหน้าที่รับผิดชอบในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เพื่อป้องกันผลกระทบที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เช่น น้ำท่วมและภัยแล้ง ซึ่งอาจนำไปสู่ความเสียหายต่อทรัพย์สิน ผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินและอาจเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจผู้เช่า นอกจากนี้ ความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงต่างๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงานของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์จึงมุ่งมั่นให้ความสำคัญที่จะสร้างความยั่งยืนทางธุรกิจผ่านการจัดการการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่มีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดกลยุทธ์การบริหารจัดการการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเพื่อให้แน่ใจว่ามีการติดตามอย่างการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ พร้อมกันนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้ดำเนินการศึกษาเพื่อประยุกต์ใช้กรอบของ Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) ในการจัดการครอบคลุมทั้งการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การกำกับดูแล การตั้งเป้าหมาย การจัดการผลกระทบ และการติดตามผลการดำเนินงานให้กลายเป็นกองทรัสต์ที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ ภายในปี 2593

ตัวชี้วัดและเป้าหมาย

กองทรัสต์ FTREIT มุ่งมั่นและวัดผลสำเร็จด้วยวิธีต่าง ๆ รวมถึงการลดการปล่อยมลพิษและความเข้มข้นของการปล่อยมลพิษ การขยายขอบเขตของการครอบคลุมสินทรัพย์ในรายการการปล่อยมลพิษของเรา และการพัฒนาทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ FTREIT ให้เป็นไปตามแผนการลดการปล่อยคาร์บอน (Decarbonization pathway) ทั้งนี้กองทรัสต์ FTREIT ดำเนินการวัดการปล่อยมลพิษขอบเขต 1 และ 2 (Scope 1 และ 2) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และด้วยความตั้งใจและให้ความสำคัญในการกำกับดูแลของเราจึงสามารถเริ่มเก็บข้อมูลที่มีคุณภาพเพิ่มมากขึ้น และสามารถวัดการปล่อยมลพิษขอบเขต 3 (Scope 3) ที่สำคัญต่อแผนการลดการปล่อยคาร์บอนได้

โดยในปีบัญชี 2568 กองทรัสต์มีการปล่อยก๊าซคาร์บอนจำนวน 20,135.89 ตันคาร์บอน¹ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีฐาน (ปีบัญชี 2562) คิดเป็นร้อยละ 21.0 โดยส่วนใหญ่ของการปล่อยคาร์บอนเกิดจากขอบเขต 3 (Scope 3) ซึ่งเป็นการบริโภคที่เกิดขึ้นในกระบวนการบริหารทรัพย์สินทั้งทางต้นน้ำและปลายน้ำที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงการใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

¹หมายเหตุ: ปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนคำนวณด้วยวิธี Spend-based method (วิธีการคำนวณที่ยึดตามมูลค่าของสินค้าและบริการที่ซื้อเป็นหลัก) โดยอ้างอิงจากข้อมูลการบริโภคสินค้าและบริการและการใช้พลังงานที่เกิดขึ้นจริงภายในปีบัญชี 2568 ประกอบกับประมาณการข้อมูลการใช้พลังงานของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์บางส่วน

10.3 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน (ถ้ามี)

- ไม่มี -

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ระบบการกำกับและการปฏิบัติงานของกองทรัสต์มีความเหมาะสม มีบุคคลากรที่เพียงพอต่อการดำเนินการตามระบบอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่จะมีผู้นำไปใช้ประโยชน์โดยมิชอบ อีกทั้งผลการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ไม่มีประเด็นปัญหาและข้อ

กังวลจากผู้ตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังจัดให้มีการจัดทำและทบทวนความเสี่ยงของกองทรัสต์รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์อาจยังมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลให้การเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล และมีการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการในรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์ (FTREIT) กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

12.1.1 รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM	<ul style="list-style-type: none">FIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT
2. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ FPT	<ul style="list-style-type: none">FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FIRM โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FIRMFPT และบริษัทในกลุ่มของ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FTREIT โดยถือหุ้นรายละประมาณร้อยละ 28.31 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPIT ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT
3. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FPIT	<ul style="list-style-type: none">FPIT และ FIRM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ FPT ซึ่ง FPT ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FPITFPIT ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์
4. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด หรือ FPDP6	<ul style="list-style-type: none"> FPDP6 เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ FPIT ซึ่ง FPIT ถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FPDP6 โดย FPIT เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับ FIRM
5. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด หรือ FPDP11	<ul style="list-style-type: none"> FPDP11 เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ FPIT ซึ่ง FPIT ถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FPDP11 โดย FPIT เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับ FIRM
6. บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT
7. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมกร่วมกันกับ FPT (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)
8. บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมกร่วมกันกับ FPT (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)
9. บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด หรือ เกษมทรัพย์ภักดี	<ul style="list-style-type: none"> เกษมทรัพย์ภักดี และ FIRM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันคือ FPT ซึ่ง FPT ถือหุ้นประมาณร้อยละ 48.8 (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568) ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของเกษมทรัพย์ภักดี
10. บริษัท อินทระประกนกัย จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท อินทระประกนกัย จำกัด (มหาชน) เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมกร่วมกันกับ FPT (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)
11. บริษัท เบอรัล ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เบอรัล ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมกร่วมกันกับ FPT (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)
12. บริษัท เบอรัล ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เบอรัล ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมกร่วมกันกับ FPT (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)
13. Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	<ul style="list-style-type: none"> Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd. เป็นนิติบุคคลที่เป็นบริษัทย่อยของบริษัทผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 3: การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

12.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์ (FTREIT) กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ก. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคา และเงื่อนไข
1. FIRM	(1) ทรัสต์แต่งตั้ง FIRM เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT ตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">FIRM เป็นบริษัทย่อยของ FPT ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหา ริทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่มี ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วย สนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ FIRM ได้กรรมการและผู้บริหารของ FIRM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจประเภทโรงงานและอาคาร คลังสินค้าให้เช่าเป็นอย่างดี ดังนั้น FIRM จึงมีความเหมาะสมในการ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">FIRM เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่ ปรากฏในหัวข้อ 9.12โครงสร้างของค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ และ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
2. FPT และ FPIT	(1) กองทรัสต์อาจเข้าลงทุน ทรัพย์สินเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT	<ul style="list-style-type: none">เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์จะสรรหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติม เพื่อ สร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินของ FPT และ FPIT ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง และมีผู้เช่าที่เป็นบริษัทที่มี ชื่อเสียง ดังนั้น จึงคาดว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถสร้าง ผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินจาก FPT และ FPIT จะมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการเข้า ลงทุนจะเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึง กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่าง ๆ ของหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้อง
	(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง FPIT เป็น ผู้ บริ หาร อสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none">เนื่องจาก FPT และ FPIT เป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงมีความรู้ และความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นอย่างดี	FIRM เป็นผู้ว่าจ้างและชำระค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ให้กับ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในอัตราซึ่งเป็นไปตามอัตรา ตลาดและมีความเหมาะสม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 3: การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคา และเงื่อนไข
บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	(1) กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่หลังคา ของอาคารคลังสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อการบริหารพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด 	อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาที่กองทรัสต์ให้เช่าเป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด และมีความสมเหตุสมผล
บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด			
บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด หรือ สหไทย	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง ส ห ไท ย เป็น ผู้ บ ริ ห า ร อสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> สหไทย เป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม และได้รับการว่าจ้างเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) เพื่อดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตเขตปลอดอากร 	FIRM เป็นผู้ว่าจ้างและชำระค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ สหไทย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) หรือ โรจนะ	(1) กองทรัสต์ชำระค่าบริการ ด้ า น ส า ร า ร ญ ุ ป โ ก ค ค่าส่วนกลาง ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา สำหรับ ทรัพย์สินที่อยู่ในโครงการ ของกลุ่มบริษัทโรจนะ	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน 	อัตราค่าบริการหรือค่าใช้จ่ายเป็นไปตามที่โรจนะกำหนด
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	(1) ก อ ง ท ร ั ส ใ ช้ บ ริ ก า ร ที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี สารสนเทศด้านต่าง ๆ	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อสนับสนุนการบริหารจัดการกองทรัสต์ 	อัตราค่าบริการเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความสมเหตุสมผล
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	(1) กองทรัสต์ใช้บริการเช่า สถานที่สำหรับการจัด ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 	อัตราค่าบริการเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความสมเหตุสมผล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 3: การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคา และเงื่อนไข
บริษัท อินทระประกนกัย จำกัด (มหาชน)	(1) กองทรัสต์ใช้บริการสำหรับการประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">เพื่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	อัตราเบี้ยประกันภัยเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความสมเหตุสมผล
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	(1) กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า	<ul style="list-style-type: none">เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์	อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ให้เช่าเป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด และมีความสมเหตุสมผล
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด	(1) กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า	<ul style="list-style-type: none">เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์	อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ให้เช่าเป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด และมีความสมเหตุสมผล
Fraser's Property Corporate Services Pte. Ltd.	(1) กองทรัสต์ใช้บริการเพื่อการประเมินความยั่งยืนสำหรับการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none">เพื่อการปฏิบัติตามนโยบายการพัฒนาด้านความยั่งยืน	อัตราค่าบริการเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความสมเหตุสมผล

ข. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปีบัญชี 2567 และ 2568 (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน) กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และกิจการที่เกี่ยวข้องเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติโดยสามารถสรุปดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568
FIRM		
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	465.09	507.40
ค่านายหน้าจ่ายจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3.26	1.20
FPT		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	0.22
ค่าบริการอื่น ๆ	0.32	0.18
ค่าสาธารณูปโภค	-	0.01
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	757.00	731.30
FPIT		
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	16.30	0.19
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.07	0.17
รายได้อื่น	0.02	0.92
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	25.10	23.96
ค่าบริการส่วนกลาง	36.70	30.64
ค่าสาธารณูปโภค	0.06	0.10
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า)	5.51	5.36
ค่าบริการอื่น ๆ	1.16	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	117.00	735.60
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.16	0.16
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.08	0.08

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT
 ส่วนที่ 3: การจัดการและการกำกับดูแลของทรัสต์

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568
บริษัท สวณอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)		
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	0.02	0.05
ค่าบริการส่วนกลาง	1.07	0.50
ค่าสาธารณูปโภค	0.02	0.02
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด		
ค่าบริการอื่น ๆ	-	0.01
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด		
ค่าบริการอื่น ๆ	0.07	0.07
บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)		
รายได้ขีดเซย์ค่าสินไหมทดแทน	0.84	4.88
รายได้ขีดเซย์ค่าสินไหมทดแทนจากเหตุการณ์อัคคีภัย	6.45	-
ค่าบริการอื่น ๆ	35.00	34.00
บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	61.39	63.73
บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	10.20	10.46
Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd		
ค่าบริการอื่น ๆ	0.35	0.13

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568
FIRM		
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.08	0.08
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	80.23	81.65
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	4.23
FPT		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3.07	-
FPIT		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	0.09	0.21
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	22.49	11.74

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT
 ส่วนที่ 3: การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568
หนี้สินตามสัญญาเช่า	172.08	167.22
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด		
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	0.05	0.05
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	-	0.01
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด		
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	0.03	0.03
บริษัท สวณอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	0.09	0.04
บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)		
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22.56	21.73
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	0.21	-
หุ้นกู้	-	20.00
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	1.07	1.02
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	11.77	11.77
รายได้รับล่วงหน้าอื่น	-	0.30
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	0.15	0.15
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	4.38	4.38
รายได้รับล่วงหน้าอื่น	0.05	0.04
Fraser's Property Corporate Services Pte. Ltd		
ค่าบริการอื่นๆ	0.60	0.73

12.1.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- (1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - (ก) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (ค) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูล การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
 - (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (ข) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ค) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย
- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ (1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (ข) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- (5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ (2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ (4)

12.1.4. แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) ธุรกรรมนั้นต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- (2) ธุรกรรมต้องมีความสมเหตุสมผล และกระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- (3) ผู้มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

12.2.1 รายชื่อทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด หรือ ทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">ทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT
2. บริษัท ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("ธนาคารกรุงเทพ")	<ul style="list-style-type: none">ธนาคารกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์ธนาคารกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่สำคัญรายหนึ่งของกองทรัสต์ FTREIT โดยถือหุ้นทรัสต์ประมาณร้อยละ 3.76 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

12.2.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ก. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคา และเงื่อนไข
1. บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	(1) ทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์	• กองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์เพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	• อัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นค่าธรรมเนียมรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนทรัสต์เป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
2. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ธนาคาร)	(1) ธนาคารอาจให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขการให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นของธนาคาร เปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น	• กองทรัสต์มีบัญชีเงินฝากที่ใช้สำหรับการดำเนินงานกับธนาคาร และได้รับดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับลูกค้ารายอื่นของธนาคาร โดยเป็น อัตราดอกเบี้ยตามปกติของธนาคาร หรือ สถาบันการเงินอื่น	• เงื่อนไขของการให้บริการผลิตภัณฑ์ที่กองทรัสต์ได้รับเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติของผู้ให้บริการรายอื่น ๆ
2. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ธนาคาร) (ต่อ)	(2) ธนาคารอาจได้รับการพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย เพื่อการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT	• ธนาคารมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับตลาดทุน รวมถึงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดีและมีความเชี่ยวชาญในการให้บริการทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย เพื่อการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้	• อัตราค่าธรรมเนียมการให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่ายเพื่อการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่คาดว่าจะจ่ายให้กับธนาคาร เป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติของผู้ให้บริการรายอื่น ๆ

ข. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปีบัญชี 2567 และ 2568 (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี) กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และกิจการที่เกี่ยวข้องเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถสรุปดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	22.76	23.14
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
พรายได้ออกเบี้ย	0.40	0.13
ต้นทุนทางการเงิน	7.06	0.32

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	3.92	4.05
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12.72	61.69
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.09	0.03
ลูกหนี้อื่น	0.01	0.01

12.2.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผลเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ข้างต้น ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้