7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 8,046,150,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 814,800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.875 บาท

ราคาปิด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	6.45	บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	8,271.12	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ต่อหน่วย	10.1511	บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	5,255.46	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (Trade Value)	676.19	ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2568	7.05	บาท/หน่วย

ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสตี)
เครดิต เรทติ้ง	A-/TRIS (Outlook - Stable) ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	2,000,000 (สองล้าน) หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	2,000,000,000 (สองพันล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุตราสาร	9 (เก้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2561
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.63 (สามจุดหกสาม) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ย ทุกๆ หก (6) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และวันที่ 30 ตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

การชำระคืนเงินต้น	การชำระคืนเงินต้นผู้ออกหุ้นกู้จะไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยการชำระเงินต้นตามมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้
การซื้อคืนหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ ที่ราคาใด ๆ ก็ได้ แต่หากผู้ออกหุ้นกู้ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วยและผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจดทะเบียนหุ้นกู้	จะนำหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) ภายในวันออกหุ้นกู้ และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยตลอดอายุหุ้นกู้

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.3.1 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวน	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	209,846,500	25.75
2	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	57,585,700	7.07
3	สำนักงานประกันสังคม	55,966,300	6.87
4	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
5	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,706,500	5.36
6	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,702,200	5.00
7	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	30,745,400	3.77
8	ธนาคารออมสิน	20,070,000	2.46
9	กองทุนเปิดอีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	13,160,500	1.62
10	บริษัท ไอโอซี กรุงเทพ ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,500,000	1.53
	รวมผู้ถือหน่วย 10 รายแรก	539,983,100	66.27
	ผู้ถือหน่วยรายย่อยอื่น	274,816,900	33.73
	รวม	**814,800,000**	**100**

7.3.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป เป็นกลุ่มบุคคลเกี่ยวโยง)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวน	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	209,846,500	25.75
2	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,706,500	5.36
	รวม	253,553,000	31.11

7.3.3. กลุ่มผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

– ไม่มี –

7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีก็ได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว
2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาดังนี้
   - ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน
   - ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน

นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป
- สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่ กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

7.4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน 2 โครงการ โดยรายละเอียดดังข้อ 2.4 "ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์" ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนจากผลการดำเนินงานรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังตารางข้างล่าง

วันที่กรรมการมีมติ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลการดำเนินงาน
13 กุมภาพันธ์ 2568	12 มีนาคม 2568	0.2050	167.03	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2567
13 พฤษภาคม 2568	12 มิถุนายน 2568	0.1984	161.66	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2568
15 สิงหาคม 2568	11 กันยายน 2568	0.1965	160.11	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2568
25 พฤศจิกายน 2568	24 ธันวาคม 2568	0.1825	148.70	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2568

สรุปรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

รายการ	ปี									
	2568	2567	2566	2565	2564	2563	2562	2561	2560	2559
. ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7824	0.7920	0.7856	0.7791	0.7677	0.7987	0.8568	0.8206	0.7414	0.2998
. การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1250
วมจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1+2) (บาท)	0.7824	0.7920	0.7856	0.7791	0.7677	0.7987	0.8568	0.8206	0.7414	0.4248

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1. ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์") จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 9 มกราคม พ.ศ. 2558 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

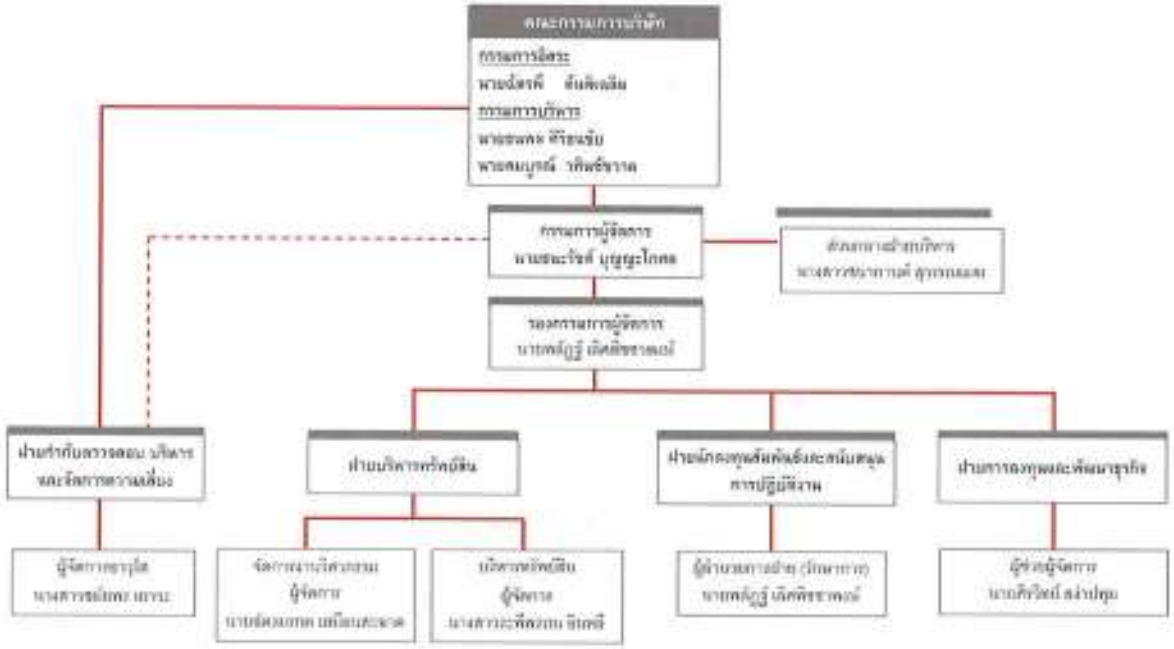
ชื่อบริษัท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด Frasers Property Commercial Asset Management (Thailand) Company Limited
เลขทะเบียนบริษัท	0105558004214
จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	วันที่ 9 มกราคม พ.ศ. 2558
ที่ตั้งของบริษัท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ : 02 483 0000 อีเมลล์ : th.gvreit.ir@frasersproperty.com เว็บไซต์: www.gvreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
รายชื่อกรรมการ	1. นายนัตรพี ตันติเฉลิม (กรรมการอิสระ) 2. นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล (กรรมการบริหาร) 3. นายอนพล ศิริอนชัย (กรรมการบริหาร)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการลงท่านจากรายชื่อกรรมการข้างต้นลงรายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของทุกปี

8.1.1. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละจำนวนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	999,970	99.9970
2	บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด	15	0.0015
3	บริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด	15	0.0015
	รวม	1,000,000	100

8.1.2. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงาน ดังนี้



8.1.3. รายชื่อและประวัติกรรมการ

นายฉัตรพี ตันติเฉลิม

ตำแหน่ง ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาการเงินและธุรกิจระหว่างประเทศ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Accreditation Program (DAP 48/2548)
- Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI 2/2558)

ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน

- 2558 – ปัจจุบัน
  ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
  บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 2563 – มีนาคม 2568
  กรรมการอุทธรณ์
  ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 2561 – ปัจจุบัน
  กรรมการ
  สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC)
- 2561 – ปัจจุบัน
  กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
  บริษัท เบิร์ด 8 พลัส จำกัด (มหาชน)
- 2560 – ปัจจุบัน
  กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ /กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน /ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล
  บริษัท แม็ทชิ่ง แม็กซิไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)
- 2558 – ปัจจุบัน
  รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
  บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ทาลิส จำกัด
- 2558 – ปัจจุบัน
  กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
  บริษัท เอสไอเอสบี จำกัด (มหาชน)
- 2552 – เมษายน 2568

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัท หลักทรัพย์เพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน)

นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล

ตำแหน่ง กรรมการ /กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- หลักสูตร Directors Certification Program (DCP 102/2551) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน

- ส.ค. 2568 – ปัจจุบัน
  กรรมการ / กรรมการบริหาร
  บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ก.ย. 2566 – ปัจจุบัน
  รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
  บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด
- ต.ค. 2563 – ปัจจุบัน
  ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน และกรรมการบริหาร
  บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพ เพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2557 – 2563
  กรรมการบริหารความเสี่ยง
  บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 2555 – 2563
  กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน
  บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 2555 – 2556
  กรรมการ
  บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 2551 – 2555
  ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ – สายงานวางแผนการเงิน
  บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

<u>กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน</u>

- **กรรมการ** บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ปอเรท เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด
- **กรรมการ** บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด
- **กรรมการ** บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด

- **กรรมการ** บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
- **กรรมการ** บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟที แฮต จำกัด
- **กรรมการ** บริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด
- **กรรมการ** บริษัท ภักดี ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด
- **กรรมการ** บริษัท ภักดี รีเทล จำกัด
- **กรรมการ** บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด
- **กรรมการ** บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด

นายธนพล ศิริธนชัย

ตำแหน่ง กรรมการ/กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเท็กซัส ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Directors Certification Program (DCP 39/2547)
- Directors Accreditation Program (DAP 10/2547)
- Audit Committee Program (ACP 39/2555)

หลักสูตรอื่น ๆ

- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน. รุ่นที่ 17) สถาบันวิทยาการพลังงาน
- หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ (วปอ. รุ่นที่ 61)
- หลักสูตร The Leadership ACT Program (Leadership ACT รุ่นที่ 1) สถาบัน Slingshot Group
- หลักสูตรวิทยาการผู้นำไทย – จีน (วทจ. รุ่นที่ 1) มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ
- หลักสูตร The Berkeley Executive Coaching Certificate สถาบัน Berkeley Executive Coaching Institute (2016) แคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEPCoT รุ่นที่ 8) สถาบันวิทยาการการค้า มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- หลักสูตร Difference 2014 (ABC รุ่นที่ 2) สถาบันพัฒนาความคิดสร้างสรรค์เชิงธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
- TLCA Leadership Development Program (LDP รุ่นที่ 2) สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตรภูมิพลังแผ่นดิน สำหรับผู้บริหารระดับสูง (PPL รุ่นที่ 2) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- TLCA Executive Development Program (EDP รุ่นที่ 9) สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (CMA รุ่นที่ 7) สถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตรการบริหารเศรษฐกิจสาธารณะ สำหรับผู้บริหารระดับสูง (KPI รุ่นที่ 6) วิทยาลัยการเมืองการปกครอง สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตร Advanced Management Program (AMP180/2554) Harvard University บอสตัน ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน

- 2563 – ก.ย. 2568

กรรมการ / กรรมการบริหาร

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

- 2564 - ปัจจุบัน

กรรมการ / กรรมการบริหาร

2564 – มกราคม 2567

กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนและกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

- 2563 – ปัจจุบัน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)

- 2563 – ปัจจุบัน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

- 2555 - 2563

กรรมการ

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

<u>กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน</u>

- กรรมการบริหาร, บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ, บริษัท เอ็น.ซี. ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ, บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด
- กรรมการ, บริษัท ทีซีซี เฮ็กซ์ จำกัด
- กรรมการ, บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด
- กรรมการ, บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ, บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด
- กรรมการ, บริษัท ซิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด
- กรรมการ, บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ, บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ, บริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด
- กรรมการ, บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด
- กรรมการ, บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด
- กรรมการ, บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด
- กรรมการ, บริษัท วิทช์ วิลเลจ จำกัด

- กรรมการ, บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด
- กรรมการ, บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- กรรมการ, บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด
- กรรมการ, บริษัท สาธร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเมนท์ จำกัด
- กรรมการ, บริษัท สาธรทรัพย์สิน จำกัด
- กรรมการ, บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด
- กรรมการ, บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ, บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด
- กรรมการ, บริษัท เอ็มเอลจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- กรรมการ, บริษัท ไซด์วอล์ค แลนด์ จำกัด
- กรรมการ, บริษัท ไพร์ม พลัส แอสเซ็ท จำกัด
- กรรมการ, บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด
- กรรมการ, บริษัท รีกัล รีเจี้ยน จำกัด
- กรรมการ, บริษัท สีลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- กรรมการ, บริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
- กรรมการ, บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด

8.1.4. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ปรับปรุง

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
2) บริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสตี รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจในระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
3) กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
4) กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
5) พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
6) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
7) พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
8) พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารของสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

ก. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี และดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และทรัสตี

ค. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ง. การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ เป็นต้น

จ. งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

ฉ. งบประมาณประจำปีและแผนงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่กำหนดให้คณะกรรมการอนุมัติ

ช. รายจ่ายพิเศษ หรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ทำเรื่องขออนุมัติ

ซ. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

11) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กรรมการอิสระ อย่างน้อย

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

3) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ

บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่า ด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

ก. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา

ข. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ค. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

ง. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จ. กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้

- รายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร

กรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
4) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ
7) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจ

ช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

รองกรรมการผู้จัดการ

รองกรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

1) มีส่วนร่วมต่อการรับผิดชอบ ดูแล การดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
2) รับผิดชอบต่อความสำเร็จ กำกับ ดูแลแต่ละฝ่ายงาน เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานบรรลุเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ ตัดสินใจ สั่งการ แก้ไขปัญหาต่าง ๆ ได้อย่างคล่องตัว และรวดเร็ว รวมทั้งในการควบคุมการดำเนินงานที่มีประสิทธิผล และมีการส่งมอบงานตลอดจนระบบงานที่แม่นยำและตรงเวลา
3) ให้ข้อเสนอแนะงานด้านการการลงทุนและพัฒนาธุรกิจแก่ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจและฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายงานที่ร้องขอ
4) เป็นผู้นำและปฏิบัติตนให้เป็นแบบอย่างตามหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งกำกับดูแลพนักงานในหน่วยงานที่รับผิดชอบให้ปฏิบัติตนตามหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทฯ

8.1.5. รายชื่อ ประวัติผู้บริหารและพนักงานผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ – สกุล	นายธนะรัชต์ บุญญะโกศล
ตำแหน่ง	กรรมการผู้จัดการ
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน
	คณะบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารศาสตร์
ประสบการณ์การทำงาน	
กุมภาพันธ์ 2567 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2564 – 2567	กรรมการผู้จัดการ
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2561 – 2564	กรรมการผู้จัดการ
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2555 – 2561	ผู้จัดการกองทุนอาวุโส
	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
2543 – 2555	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ชื่อ – สกุล	นายพลัฏฐ์ เลิศพิชชาพงษ์
ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาการเงิน
	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์การทำงาน	
กุมภาพันธ์ 2567 – ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2564 – 2567	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2561 – 2564	ผู้จัดการฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

ชื่อ - สกุล	นางสาวชมัยพร เยาวะ
ตำแหน่ง	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	บัญชีมหาบัณฑิต สาขาการเงิน
	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์การทำงาน	
พฤษภาคม 2566 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2559 – 2566	หัวหน้าแผนกตรวจสอบภายใน
	บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมนิติ จำกัด
2556 - 2559	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในอาวุโส
	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2553 - 2556	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในอาวุโส
	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ - สกุล	นายฉัตรมรกต เหมือนสะอาด
ตำแหน่ง	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน (จัดการงานวิศวกรรม)
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต
	คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ประสบการณ์การทำงาน	
มิถุนายน 2567 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน (จัดการงานวิศวกรรม)

	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2562 – 2567	วิศวกรโครงสร้างอาวุโส
	บริษัท ไมนฮาร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
2558 – 2561	วิศวกรโครงสร้าง
	บริษัท นันทวัน จำกัด

ชื่อ - สกุล	**นางสาวระพีพรรณ อินหลี**
ตำแหน่ง	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ
	มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
ประสบการณ์การทำงาน	
มกราคม 2566 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2564 - 2565	ผู้ช่วยผู้จัดการส่วนกลางฝ่ายบริหาร
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2561 - 2563	เจ้าหน้าที่อาวุโสส่วนกลางฝ่ายบริหาร
	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
2555 - 2561	ผู้จัดการ ฝ่ายทรัพยากรบุคคล
	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ชื่อ - สกุล	**นายศิรวิทย์ สง่าปทุม**
ตำแหน่ง	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาการเงินองค์กร การลงทุน และบริหารความเสี่ยง
	สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
ประสบการณ์การทำงาน	
พฤษภาคม 2568 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2566 – 2568	นักวิเคราะห์การลงทุน
	บริษัท สแกน อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)

8.1.6. หน้าที่ความรับผิดชอบในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้มีอำนาจ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสตี มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. <u>หน้าที่โดยทั่วไป</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน

1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
   (1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
   (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุนโดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
   (3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
   (4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

   ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

   ก. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไป เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

   ข. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

คณะ

- เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อนี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

2) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

ก. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสตีประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสตีร้องขอ เพื่อให้ทรัสตีสามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข. ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสตีนำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงานและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ แก่ทรัสตีโดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสตีร้องขอตามความจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร

4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

5) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

ก. ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี

ข. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป

8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

(2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสตี สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ

12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสตีจะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือ ได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

14) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สข. 29/2555

2. <u>หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์</u>

เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด
6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
10) การจัดการกับข้อพิพาทหางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ก. การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ข. มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

ค. ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1) 2) 3) 4) 9) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

11) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

12) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

13) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น

(1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

(4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์

(5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

(6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้

ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม

(7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)

(8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาใช้บริการ และสัญญาทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเข้าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสตีในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่ให้เหมาะสมและประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึก หนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

(11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

(12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เหมาะสมได้กับอุตสาหกรรม

14) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่ารวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

15) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สิน

ที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

16) จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

17) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

18) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

19) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

20) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปีให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

21) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้า เพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า

22) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสาร หรือข้อมูลดังกล่าวตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าว มิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสตีในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

3. หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกมีหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันแล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

3.1. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวัน ให้กับอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

(1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น

(2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

(3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

(4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของหางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

(5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

3.2. <u>การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือน และแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ใช้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตรา ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น

(6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

(7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป

(8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน

(9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

(10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง สุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุมและสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก. จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง

ข. ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินความจำเป็นและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้

ค. มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

8.1.7. ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์ ปรับปรุงใหม่

(1) จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ ดังนี้

<u>ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง</u>

- กำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน
- จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่และเพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- ดำเนินการสรุปและนำเสนอเพื่อพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการสำหรับกรณีรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ

ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

- ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์
- กำหนดกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด
- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ดูแลการใช้ประโยชน์การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- ดูแลผู้เช่าและผู้ใช้บริการ
- ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง
- ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทรัสตี และผู้ถือหน่วยทรัสต์และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์
- ติดต่อและดูแลผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม
- จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากร เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource)
- การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท
- การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์
- งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ

- ดำเนินงานตามแผนงาน เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์
- วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น
- จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบ หรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์

(2) จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย

(1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

(2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

(3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง

(4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

(5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์

(6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

(7) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)

(8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน

(9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

(10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

8.1.8. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับจะไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว โดยแบ่งเป็น 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสาม (0.3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายเดือน โดยมีการกำหนด

อัตราขั้นต่ำที่สิบสองล้าน (12,000,000) ต่อปี (อาจมีการปรับขึ้นอัตราขั้นต่ำในกรณีที่มีการเพิ่มทุนอันส่งผลให้มีการเพิ่มงานหรือหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์) และ 2) ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละสอง (2) ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.9. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

1.1. ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด

1.2. ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่

(1) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสตีเห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาหกสิบ (60) วัน นับแต่วันที่ทรัสตีแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว

(2) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสตีว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สข. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

1.3. สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาที่ประกาศ สร. 26/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

1.4. ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์

1.5. ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2) วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 1.2 (1) ให้ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ทรัสตีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ 1.2 (1) และ

แต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

3) การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสตีในอันที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา และทรัสตีไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามความจำเป็นเพื่อให้ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณีสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ รวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และส่งมอบเอกสารและข้อมูลในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาให้แก่ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามที่ได้รับการร้องขอเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์

8.2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1. วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้ง บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิหน้าที่และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.2. ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	13 กุมภาพันธ์ 2539
ทุนจดทะเบียน	638,600,000 บาท
ที่ตั้งของบริษัท	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น บี 1 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่ เพื่อเป็นที่พักอาศัย
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (99.99%)
คณะกรรมการบริษัท	1. นายธนพล ศิริธนชัย 2. นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล 4. นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ 5. นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง

	3. นายวิทวัส คุดตะเทพ
คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน	กรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม มีรายชื่อดังต่อไปนี้ 1) กลุ่ม ก. คือ นายธนพล ศิริธนชัย และ นายวิทวัส คุดตะเทพ 2) กลุ่ม ข. คือ นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ และ นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ดังนี้ กรรมการกลุ่ม ก. หนึ่งคน ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการกลุ่ม ข. หนึ่งคน รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท
วัตถุประสงค์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่มา : กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

8.2.3. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ก. จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามนโยบาย กลยุทธ์และแผนธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่ทรัสตีกำหนดเป็นรายปีเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

ข. บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่มีอยู่ได้ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาเช่า

ค. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

ง. พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(2) หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียของตน และของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทฯ และทรัสตีกำหนดให้แก่บริษัทฯและทรัสตีทราบ

(3) หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ทั้งนี้ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสตี

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและตกลงว่า การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ในการกำกับดูแลของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสตีในการปฏิบัติตามระบบการกำกับดูแลสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่บริษัทฯ และ/หรือทรัสตีกำหนดอย่างเคร่งครัด

อสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสตีในการปฏิบัติตามระบบการกำกับดูแลสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่บริษัทฯ และ/หรือทรัสตีกำหนดอย่างเคร่งครัด

(5) หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่บริษัทฯ และทรัสตีทราบ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(6) การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)

การปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการด้วยตนเองเท่านั้น อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่บางส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือประกาศใด ๆ ที่ใช้บังคับแก่กองทรัสต์ ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในนโยบายเกี่ยวกับการมอบหมายงานและการว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ช่วยเหลือในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Outsourcing) ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเปิดเผยต่อบริษัทฯ แล้ว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการมอบหมายดังกล่าวทุกครั้ง นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องควบคุมดูแลผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวให้ปฏิบัติหน้าที่ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ แห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(7) ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดให้มีการปฏิบัติตาม ปรับปรุงพัฒนา และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

8.2.4. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ไม่เกินสี่สิบ (40) ล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และ ไม่เกินหกสิบ (60) ล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการสาทร สแควร์ และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละแปด (8) ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดของแต่ละโครงการ ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3. ทรัสตี

8.3.1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ:	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่:	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
ประเภทธุรกิจ:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสตี
โทรศัพท์:	0-2673-3999
โทรสาร:	0-2673-3900
เว็บไซต์	www.kasikornasset.com
ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง	ทรัสตีได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสตีจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2556

8.3.2. โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.9990
2	นายประทาน อัฉราวรรณ	1	0.0005
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสาณฑ์	1	0.0005
	รวม	**27,154,274**	**100**

8.3.3. หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

ทรัสตีมีหน้าที่ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) โดยมีหน้าที่ที่สำคัญตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้งโดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสตีจะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่า เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมาย

ที่เกี่ยวข้องหรือไม่รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสตีมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตีในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสตี

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตีจะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อาจมีการปรับขึ้นอัตราขั้นต่ำในกรณีที่มีการเพิ่มทุน อันส่งผลให้มีการเพิ่มงานหรือหน้าที่ของทรัสตี)

8.4 ข้อมูลติดต่ออื่น

8.4.1. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ: บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่: ชั้น 50 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์: 02-677-2000

8.4.2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่: เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์: 02-009-9000

8.4.3. บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ: บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
ที่อยู่: 719 อาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์: 0-2717-0801-8

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเชื่อว่าการกำกับดูแลกิจการประกอบไปด้วย ระบบการบริหารจัดการที่ดี การมีคณะกรรมการและผู้บริหารที่มีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ มีกลไกการควบคุมและถ่วงดุลอำนาจเพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างโปร่งใสตรวจสอบได้ การเคารพในสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ การกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม และบรรลุวัตถุเป้าหมายการดำเนินธุรกิจในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน โดยการกำกับดูแลกิจการของกองทรัสต์คำนึงถึงหลักการสำคัญ ดังนี้

1) ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงหน้าที่ในการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายให้ได้รับสิทธิขั้นพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด

2) การเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้มีส่วนได้เสียได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน ตลอดจนเปิดเผยรายงานและข้อมูลตามหลักเกณฑ์และประกาศที่กำหนด

3) การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามสิทธิแห่งกฎหมายและแนวปฏิบัติที่ดี ได้แก่ ความรับผิดชอบต่อผู้เช่า ความรับผิดชอบต่อคู่ค้า ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

4) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต โดยไม่รับเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เป็นการส่วนตัวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

9.2. คณะกรรมการชุดย่อย

– ไม่มี –

9.3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้ คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยจะมีการส่ง

หนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุม และให้ข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา
วาระที่ 2 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล
วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
วาระที่ 5 พิจารณารับทราบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์
วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

1) ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์เป็นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการ ดังต่อไปนี้

(1) บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

(2) ในการจัดประชุมคณะกรรมการจะจัดให้มีวาระการประชุมต่าง ๆ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบ หรืออนุมัติดำเนินการในการดำเนินงานต่าง ๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน แผนธุรกิจ ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น

(3) ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยในการออกเสียงลงคะแนนนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(4) ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็น และเสนอวาระการประชุม

(5) จัดทำบันทึกรายงานการประชุม เก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน สามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

2) ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ฯ ทั้งสิ้น 6 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

ก. ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์

ข. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ และแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ง. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานรวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข

จ. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไขเรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

(2) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

ก. กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

ข. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ

ง. รายการระหว่างกันและรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์

จ. เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ฉ. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

สรุปข้อมูลการเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท รอบปีบัญชี 2568

ลำดับ	ตำแหน่ง	ชื่อ-สกุล	การประชุมคณะกรรมการบริษัท (ครั้ง)
1	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ	นายฉัตรพี ตันติเฉลิม	6/6
2	กรรมการ / กรรมการบริหาร	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร [1]	3/6
		นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล[2]	2/6
3	กรรมการ / กรรมการบริหาร	นายธนพล ศิริธนชัย	5/6

หมายเหตุ: (1) นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ลาออกจากตำแหน่งกรรมการกรรมการบริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568

(2) นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการกรรมการบริหาร แทนนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร มีผลตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2568

9.4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัท ฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินการต่าง ๆ ให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน โดยข้อมูลภายในหรือข่าวอันมีสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ที่ไม่เปิดเผย สู่สาธารณะถือเป็นข้อมูลภายในและเป็นข้อมูลความลับของบริษัท ฯ ดังนั้น กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับของบริษัท ฯ มีหน้าที่ต้องรักษาข้อมูลภายในไว้เป็นความลับไม่นำข้อมูลภายในที่ตนล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ไปบอกผู้อื่น หรือนำไปใช้แสวงหากำไรหรือผลประโยชน์จากการซื้อขายหลักทรัพย์ในทางมิชอบ หรือทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยมีหลักการและแนวปฏิบัติในการใช้ข้อมูลภายใน การรักษาความลับของข้อมูล การเปิดเผยข้อมูลและการให้ข้อมูลข่าวสาร และความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก ดังนี้

1) นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
   (1) กรรมการ ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีของบริษัทต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป มั่นใจว่ากรรมการและผู้บริหารของบริษัทดำเนินกิจการด้วยความซื่อสัตย์สุจริตมีความชัดเจน โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้
   (2) กรรมการ ผู้บริหารของบริษัท (ตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต.) และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทและบริษัทย่อยมีหน้าที่ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทต่อฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยงล่วงหน้าอย่างน้อยหนึ่ง (1) วัน ก่อนทำรายการและยื่นรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น ผ่านช่องทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจัดทำสรุปรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี
   (3) ห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท ฯ ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนการประกาศงบการเงินหนึ่ง (1) เดือน และภายหลังจากที่ประชาชนได้รับทราบข้อมูลแล้ว 24 ชั่วโมง โดยทุกๆ สาม (3) เดือน บริษัทจะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทราบถึงช่วงระยะเวลาในการห้ามซื้อ ขายหลักทรัพย์
   (4) ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ ในการหาประโยชน์ส่วนตน และมิให้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตน หรือให้ข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่น เพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

2) นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการรักษาความลับของข้อมูล
   (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ต้องเก็บรักษาข้อมูลความลับของบริษัท ฯ อย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ฯ หรือราคาหุ้นของบริษัท
   (2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีพันธะผูกพันต้องไม่เปิดเผยข้อมูล หรือเอกสารที่เป็นความลับ หรือความลับทางธุรกิจของบริษัทฯ ที่ได้ล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ เช่น แผนงาน เทคโนโลยี สิ่งประดิษฐ์แบบแปลน แผนที่ ตัวเลข หรือสูตร ซึ่งถือเป็นสิทธิของบริษัท ฯ โดยผู้ที่ล่วงรู้ข้อมูลจะต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลภายนอก โดยเฉพาะคู่แข่ง แม้พ้นสภาพการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ไปแล้วอีกเป็นเวลา 2 ปี

(3) เพื่อป้องกันมิให้มีการนำข้อมูลภายในมาแสวงหาประโยชน์ อันเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทและผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทได้กำหนดชั้นความลับของข้อมูล โดยข้อมูลที่สำคัญที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่ผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจหรือราคาหุ้น จะจำกัดให้รับรู้ได้เฉพาะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

(4) ข้อมูลลับทางการค้าหรือเอกสารสำคัญของบริษัท ฯ ต้องได้รับการเก็บรักษาและปกปิดมิให้รั่วไหล โดยกำหนดตามความสำคัญของข้อมูล เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับหรือข้อมูลลับมาก

(5) จัดทำข้อมูล และเอกสารต่างๆ ของบริษัท ฯ ตามหน้าที่และความรับผิดชอบด้วยความสุจริต รอบคอบ และเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด นอกจากนี้ การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันในฝ่ายงานหรือในบริษัท ฯ ต้องอยู่ในกรอบหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น

3) นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการให้ข้อมูล ข่าวสาร และความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก

(1) บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่อสาธารณชนอย่างถูกต้อง โปร่งใส ทันเวลา และเท่าเทียมกัน

(2) บริษัทหลีกเลี่ยงการให้ข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อประชาชนทั่วไป นักข่าว นักวิเคราะห์ หรือบุคคลอื่นโดยข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เผยแพร่ออกสู่สาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ก่อนที่จะมีการเปิดเผย โดยประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่อาจเลือกให้ข้อมูลด้วยตนเองหรือมอบหมายให้นักลงทุนสัมพันธ์หรือผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ให้ข้อมูลสำหรับข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุน บริษัทต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนก่อนเปิดเผยข้อมูลตามเงื่อนไขสัญญาที่กำหนดไว้ร่วมกัน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทให้ดำเนินการภายใต้เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

(3) กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือนักลงทุนสอบถามข้อมูลมายังบริษัทให้เป็นหน้าที่ของนักลงทุนสัมพันธ์ หรือฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง หรือหน่วยงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการบริษัทหรือกรรมการผู้จัดการให้เป็นผู้ตอบข้อสอบถามโดยต้องให้ข้อมูลที่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว และการตอบข้อสอบถามนั้นให้ดำเนินการภายใต้เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

(4) กรณีพนักงานถูกถามหรือขอให้เปิดเผยข้อมูลที่ตนไม่มีหน้าที่เปิดเผยหรือตอบคำถาม ขอให้ปฏิเสธการแสดงความเห็นต่าง ๆ ด้วยความสุภาพและแนะนำให้สอบถามจากหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายและรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลโดยตรง เพื่อให้การให้ข้อมูลหรือความเห็นต่าง ๆ ถูกต้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

9.5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

1) <u>นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน</u>

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักรอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ประเภทและชนิดของ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีแผนจะลงทุนนั้น จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ชิ้นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าวด้วย โดยมีหลักเกณฑ์การลงทุนดังนี้

(1) จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- อสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
- สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในกรณีมีการจำหน่าย)

(4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และต้องแสดงว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

(5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก. เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยมีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ

ข. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยา

ความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวจัดให้มีการจำนองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาจัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมโดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก. กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

ข. แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

2) <u>การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการในการจัดหาผู้เช่า</u>

(1) กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ใช้พื้นที่และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้ใช้พื้นที่และการให้เช่าเท่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นนั้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้าและหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

(3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสตีเห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทนเต็มจำนวน (Full Replacement Cost) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสตีในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก) หรือ ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าพื้นที่อาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสตีในนามของกองทรัสต์ มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใดๆ เช่นการเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(6) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

9.6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์ได้ตัดสินใจเข้าลงทุนแล้วนั้น บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลและซ่อมบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า เป็นต้น) ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทฯ ให้เป็นไปตาม

กลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ได้คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) มีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้วไม่น้อยกว่าห้าสิบ (50) ล้านบาท

(2) มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานหรือธุรกิจประเภทใกล้เคียง รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้า (5) ปี

(3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด) กรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเรื่องลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

(4) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และทรัสตีจะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

ก. บริษัทฯ โดยฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้น บริษัทฯ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข. พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้างให้พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ค. ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและคัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียง

ง. ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะนำรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัทฯ แจ้งให้ทรัสตีทราบภายในเจ็ด (7) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ

จ. ทรัสตีจะพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับการเสนอมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายในเจ็ด (7) วันทำการ นับจากได้รับการแจ้งจากบริษัท ฯ ทั้งนี้ ทรัสตีจะพิจารณาโดยคำนึงถึงผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาและความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนเป็นหลัก

ฉ. บริษัทฯ โดยฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจและทรัสตีจะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปภายหลังได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีแล้ว

9.7. การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) <u>การดำเนินการและการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>

(1) ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่ที่ต้องดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์ของการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ก. <u>ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการ</u>

รายได้ของกองทรัสต์ประเภทรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ออกใบแจ้งหนี้ทุกเดือน

ข. <u>การติดตามการชำระเงิน</u>

ผู้บริหารฝ่ายบริหารทรัพย์สินของบริษัทฯ มีหน้าที่สอบทานการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าได้ดำเนินการติดตามการรับชำระเงินของรายได้ประเภทต่างๆ ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับไว้อย่างครบถ้วนและถูกต้องหรือไม่ โดยจะจัดให้มีระบบการติดตามโดยให้ฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ติดตามการชำระเงินโดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขายซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน ทั้งนี้ ฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการประชุมร่วมกับฝ่ายขายเป็นประจำทุกสัปดาห์ เพื่อติดตามยอดค้างชำระ นอกจากนี้ ฝ่ายบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องติดตามอีกครั้งหนึ่งสำหรับยอดที่ยังไม่ได้รับชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จากนั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ จะตรวจสอบความครบถ้วนของเงินที่ได้รับชำระมา โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบความครบถ้วนของเงินที่ได้รับชำระมา โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน

ค. <u>การติดตามหนี้ค้างชำระ</u>

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานของบริษัทจะดำเนินการติดตามหนี้ค้างชำระจากข้อมูลรายงานวิเคราะห์ลูกหนี้ประจำเดือน โดยได้รับความ

ร่วมมือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการรายงานสถานะการติดตามหนี้ค้างชำระของลูกหนี้แต่ละรายในการประชุมประจำเดือนร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ในส่วนของกระบวนการติดตามหนี้ค้างชำระของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการกำหนดขั้นตอนในการติดตามทวงหนี้โดยการออกจดหมายทวงหนี้สำหรับยอดค้างชำระที่เกินกำหนด

ง. <u>การฝากเงินที่ได้ทำการชำระแล้ว</u>

เมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับการชำระเงินค่าเช่าหรือค่าบริการแล้ว (ทั้งรูปแบบเช็คธนาคารและเงินสด) จะถูกนำไปฝากในบัญชีของกองทรัสต์ภายในวันเดียวกัน หรืออย่างช้าที่สุดในวันทำการถัดไป

(2) ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ผู้ที่มีหน้าที่หลักในการเรียกเก็บคือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผู้จัดการกองทรัสต์โดยผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่สอบทานค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้งว่าค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บนั้นเป็นไปตามรายการค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน โดยค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้นั้นจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และการให้บริการแก่ผู้ที่มาใช้บริการทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น โดยในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะระบุประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องไม่ซ้ำซ้อนกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะดำเนินการสอบทานค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้ง โดยจะดำเนินการดังต่อไปนี้

ก. เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์กับประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บได้ที่กำหนดใน สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข. หากเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากทรัสตี แต่บริษัทฯ เห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้บริษัทฯ โดยคณะกรรมการนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากทรัสตีเพื่อชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ค. ในกรณีค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงา นเป็นผู้ดำเนินการอนุมัติรายการที่จัดเตรียมโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการชำระเงินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หรือเป็นการชำระโดยตรงให้แก่ผู้ให้บริการ)

(3) ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง

บริษัท ฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มี และจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบควบคุมการจัดซื้อจัดจ้างขั้นต่ำสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

ก. มีการพิจารณาผู้เสนอราคาที่มีคุณสมบัติครบถ้วนอย่างน้อยสองถึงสาม (2-3) ราย (ยกเว้นการจัดซื้อที่มีลักษณะพิเศษและมีผู้ให้บริการ/ผู้ขายสินค้าในตลาดน้อยกว่าสาม (3) ราย หรือมีมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกินสองหมื่น (20,000) บาท โดยทำใบขออนุมัติซื้อ (Purchase Requisition) พร้อมกับเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาเพื่อนำเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติ

ข. การจัดซื้อจัดจ้างทุกประเภทต้องผ่านการอนุมัติจากผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติและมีการลงนามอนุมัติในเอกสารตามอำนาจที่กำหนด

- ในกรณีที่มีการขออนุมัติสั่งซื้อสินค้ามูลค่าไม่เกินห้าพัน (5,000) บาท/ชิ้น หรือมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกินสองหมื่น (20,000) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
- สำหรับกรณีที่มีการขออนุมัติสั่งซื้อสินค้ามูลค่าเกินห้าพัน (5,000) บาท/ชิ้น หรือมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่าสองหมื่น (20,000) บาท แต่ไม่เกินห้าล้าน (5,000,000) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการ
- มูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่าห้าล้าน (5,000,000) บาท แต่ไม่เกินสิบล้าน (10,000,000) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการร่วมกับกรรมการท่านใดท่านหนึ่ง
- และหากมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่าสิบล้าน (10,000,000) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือคณะกรรมการบริษัทฯ

ยกเว้น งานโครงการบำรุงรักษาและปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน ภายใต้งบประมาณประจำปีที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี โดยผู้อนุมัติมีอำนาจตามวงเงินที่กำหนด ดังนี้

- มูลค่าไม่เกินห้าล้าน (5,000,000) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการ
- และหากมูลค่าเกินกว่าห้าล้าน (5,000,000) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการร่วมกับกรรมการท่านใดท่านหนึ่ง

ค. มีการจัดให้มีระบบควบคุมระบบการจัดซื้อจัดจ้างทั้งหมด โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่งานและไม่ให้บุคคลเดียวทำการจัดซื้อจัดจ้างตั้งแต่ต้นจนจบ กล่าวคือ บุคคลที่รับผิดชอบการจัดซื้อจัดจ้างต้องไม่ใช่บุคคลที่มีหน้าที่ในการตรวจรับสินค้าหรือบริการ เพื่อตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์และป้องกันการทุจริต เช่น การควบคุมด้วยหมายเลขใบสั่งซื้อ (Purchase Order) ที่เรียงลำดับหมายเลขไว้ล่วงหน้า การกำหนดให้มีใบตรวจรับของพร้อมทั้งลายเซ็นของผู้ตรวจรับ และการจัดส่งใบตรวจรับของและใบแจ้งหนี้ให้กับหน่วยงานบัญชีเพื่อทำการชำระเงิน เป็นต้น

(4) ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ก. บริษัท ฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหลักการดังต่อไปนี้

- มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
- ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินความจำเป็นและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้ รวมถึงอยู่ภายใต้งบประมาณค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี
- มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว เช่น อุปกรณ์สำคัญภายในอาคารได้รับการตรวจเช็คโดยช่างผู้มีความชำนาญตามรอบบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ
- มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทุกระยะเวลารอบ 3 (สาม) ปีบัญชีของกองทรัสต์ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Work Plan for Property Manager) โดยฝ่ายกำกับดูตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันเป็นผู้ตรวจสอบแผนงานดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าครอบคลุมหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ ตลอดจนกำหนดดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายการตรวจสอบ (Checklist) หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ข้อกำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายกำกับดูตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน สามารถพิจารณาว่าการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) ที่กำหนดหรือไม่

ง. บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับดูตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดและดำเนินการตามแผนการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager Compliance Audit Work Plan) ซึ่งแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะมีการระบุรายการตามรายการตรวจสอบ (Checklist) รวมถึงมีการระบุว่าหน้าที่ประเภทใดมีหลักเกณฑ์และรอบระยะเวลาการตรวจสอบเป็นอย่างไร

นอกจากนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังต่อไปนี้ (ก) ต้องรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ต่อบริษัทฯ อย่างน้อยสาม (3) เดือนต่อหนึ่ง (1) ครั้ง (ข) ชี้แจงกรณีมีข้อสงสัย หรือเห็นว่าการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ มีข้อบกพร่อง หรือแสดงให้เห็นถึง

ความเสี่ยงที่ระบบงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจล้มเหลวหรือไม่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ (ค) ตรวจรับรายงานผลการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ฉ. บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการสุ่มตรวจระบบการปฏิบัติงานและระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Surprise Check) อย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง

ช. ในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะร่วมกันพิจารณาและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

ซ. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

2) <u>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568

9.8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอมั่นคงในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ มีแนวทางและระบบในการติดตาม ดูแลและรักษาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

1) บริษัทฯ และทรัสตีติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และทรัสตีจะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการ

ดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

2) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3) บริษัทฯ ร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

4) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำงานกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง

   (1) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด

   (2) การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน

   (3) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าว ให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

5) กองทรัสต์และบริษัทฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการและการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ผ่านช่องทางต่างๆ ตามความเหมาะสม

6) บริษัทฯ จัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

   (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสตีในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี

   (2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์

หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสตีทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิด

(3) การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสตีมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

(2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

(3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

9.9. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสาม (0.3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายเดือน โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่สิบสองล้าน (12,000,000) บาทต่อปี

2) ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละสอง (2) ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายไตรมาส

3) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละหนึ่ง (1) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด หรือ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด หรือ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด โดยทรัสตีซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้อื่นใดไม่ได้ ทั้งนี้ จะชำระให้เมื่อปรากฏว่ากองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว

4) ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละหนึ่ง (1) ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และ บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และ บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด โดยทรัสตีซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้อื่นใดไม่ได้ ทั้งนี้ จะชำระให้เมื่อได้รับชำระค่าตอบแทนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว

9.10. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเปิดเผยข้อมูล	เหตุการณ์
เปิดเผยทันที	· กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วย · วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยเพื่อสิทธิใด ๆ (Record Date) / วันปิดสมุดทะเบียน (Book Closing date) · ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วย · ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล การไม่จ่ายเงินปันผล การได้มาหรือสูญเสียทางการค้าที่สำคัญ การผิดนัดชำระหนี้ · รายงานการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่นิติบุคคลอื่น · รายงานเมื่อกรรมการผู้จัดการลาออก · รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิกกองทรัสต์ · รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า · รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหน่วยลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วย
ภายใน 15 วัน	· รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ · รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	1. งบการเงิน รายไตรมาส 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส ประจำปี 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ 3. แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี 4. รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี 5. ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

9.11. การจัดประชุมผู้ถือหน่วย

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(1) การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ก. เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสตี

ข. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ค. ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสตีถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ง. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดให้มีช่องทางการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องสื่อสารข้อมูลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางและระยะเวลาตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะประกาศ ทจ. 20/2561

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ทราบด้วย ภายในสิบสี่ (14) วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการตามวรรคหนึ่งแล้วเสร็จ

ในกรณีของทรัสต์ที่มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ให้เปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย

1) การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วย โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลา ดังต่อไปนี้

(ก) สิบสี่ (14) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ข) เจ็ด (7) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุม สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสตีหรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียงในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือทรัสตีให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลมผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสตีต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสตี เพื่อให้ทรัสตีสามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้าและทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

2) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอการประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้การบังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องให้ทรัสตีแต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสียให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้นและให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณา เรื่องที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ ทรัสตีมีส่วนได้เสียในวาระใดให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

ก. ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

ข. กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

ค. เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้

ง. ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

3) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสตีกำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

4) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

5) **มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์**

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ก. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ข. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ค. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

ง. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

จ. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ฉ. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ช. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ซ. การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

6) **บันทึกการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

1) **คณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนสาม (3) ท่านซึ่งเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของบริษัท ซึ่งกำหนดให้มีกรรมการไม่น้อยกว่าสาม (3) ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่าง

น้อยหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทและกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

วิธีการแต่งตั้งกรรมการจะดำเนินการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยการออกเสียงลงมติให้ถือเอามติเสียงข้างมากโดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงและในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทกำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการผู้ที่ออกไปนั้นสามารถเลือกเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

2) **ผู้บริหารระดับสูงสุด**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาคัดเลือกผู้มีคุณสมบัติตลอดจนความรู้และประสบการณ์ตามหลักเกณฑ์และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,490,000 บาท (หนึ่งล้านสี่แสนเก้าหมื่นบาทถ้วน) ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ หรือ Out-of-Pocket

10. ความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาความยั่งยืน

10.1 นโยบายภาพรวม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจและบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม (Environment) สังคม (Social) และธรรมาภิบาล (Governance) ปฏิบัติหน้าที่เยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมภายใต้กฎหมาย กฎระเบียบ กฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องบนพื้นฐานของการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย ได้แก่ ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่ค้า หน่วยงานกำกับดูแล พนักงาน ชุมชนและสังคม พิจารณาปัจจัยเสี่ยงทั้งภายนอกและภายใน รวมถึงโอกาสและความท้าทายเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสภาพภูมิอากาศ เพื่อนำมาพัฒนาการดำเนินธุรกิจและบริหารจัดการกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมายในระยะยาวอย่างยั่งยืน

ภาพรวมการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ด้าน	กลยุทธ์	แนวทางการดำเนินงาน
สิ่งแวดล้อม (Environment - E)	เพิ่มประสิทธิภาพและแสวงหาโอกาสในการใช้พลังงานที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และลดการใช้พลังงาน	• ปรับเปลี่ยนการใช้เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และวัสดุที่ช่วยลดการใช้พลังงานแต่ให้ประสิทธิภาพสูง เช่น การใช้หลอดไฟ LED การใช้เทคโนโลยี Motion Sensor ในการเปิด-ปิดไฟแสงสว่าง เป็นต้น • การศึกษาเทคโนโลยีใหม่ ๆ เพื่อปรับเปลี่ยนเครื่องมือ เครื่องจักรภายในอาคารให้มีประสิทธิภาพในการประหยัดพลังงานไฟฟ้า เช่น โครงการปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System : BAS) • ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทนหรือพลังงานทางเลือก เช่น การติดตั้ง EV Charger และการใช้พลังงานแสงอาทิตย์ (Solar cell) • การนำน้ำที่ใช้แล้วภายในอาคาร มาบำบัดและหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (Gray Water Reuse) • การเลือกใช้สินค้าหรือบริการที่ได้รับเครื่องหมายคาร์บอนฟุตพริ้นท์ หรือมีกระบวนการผลิตที่ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก • การดำเนินการมาตรการ 5R เพื่อช่วยลดปริมาณขยะ (Reduce Reuse Recycle Repair Reject) • การกำหนดเป้าหมายและการเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม
	ส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย	
	พัฒนาระบบการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น	
สังคม (Social - S)	ส่งเสริมสุขภาพความปลอดภัย และความสะดวกสบายของผู้ใช้อาคาร ชุมชน และสังคม	• การรักษาและปรับปรุงพื้นที่สีเขียวอย่างต่อเนื่อง

ด้าน	กลยุทธ์	แนวทางการดำเนินงาน
	การสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี มีคุณภาพ	• การบำรุงรักษา และปรับปรุงระบบ เครื่องมือ เครื่องจักร และอุปกรณ์ตลอดจนการอบรม ฝึกซ้อมสถานการณ์ฉุกเฉินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ • จัดให้มีการบำบัด ตรวจวัด วิเคราะห์ และแก้ไขคุณภาพน้ำเสียให้อยู่เกณฑ์มาตรฐานก่อนปล่อยสู่แหล่งน้ำสาธารณะ • การส่งเสริมและประชาสัมพันธ์ข้อมูล ข่าวสาร และกิจกรรมต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์เพื่อนำไปสู่สังคมความเป็นอยู่ที่ยั่งยืน • การจัดกิจกรรมที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมอย่างยั่งยืน เช่น กิจกรรมบริจาคโลหิตร่วมกับสภากาชาดไทย หรือ ร่วมมือกับผู้เช่าในการของที่ไม่ได้ใช้แล้วในสภาพดีไปบริจาคผ่านโครงการอื่น ๆ เป็นต้น • จัดกิจกรรมรงรณค์สร้างความเท่าเทียมของบุคคลที่มีความหลากหลายทางเพศ Pride Month เพื่อร่วมส่งเสริมความเข้าใจ เพิ่มแรงบันดาลใจ และส่งต่อความรู้สึกดี ๆ ต่อเพศที่แตกต่าง
	การช่วยเหลือชุมชน และสังคม	
ธรรมาภิบาล (Governance - G)	การประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรม	• การประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมภายใต้กฎหมาย กฎระเบียบ กฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี • การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส และในเวลาที่เหมาะสม • การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม • สนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร • จัดให้มีการสื่อสารและฝึกอบรมแก่บุคลากร เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
	การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส	
	การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน	

10.2 นโยบายและการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

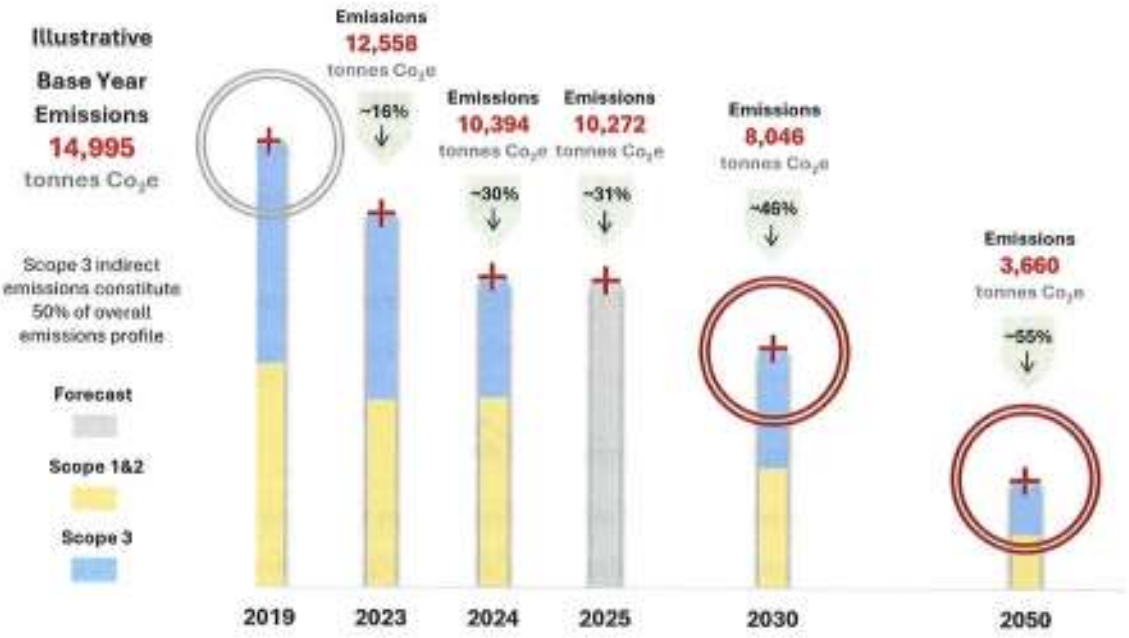
กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัด เนื่องจากการดำเนินธุรกิจต้องพึ่งพาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมถึงให้ความสำคัญกับการดำเนินงานที่ส่งเสริมและสนับสนุนความยั่งยืน โดยได้กำหนดให้มีนโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อมและพลังงานให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน เพื่อช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและสังคมภายนอก อาทิ การเลือกใช้วัสดุที่คำนึงถึงความเป็นมิตรต่อบุคคลและสิ่งแวดล้อม การเลือกใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่ช่วยประหยัดพลังงานและสะดวกต่อการบำรุงรักษาในระยะยาว การเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นพื้นฐาน การเลือกใช้วัสดุทดแทนเพื่อหลีกเลี่ยงการใช้วัสดุจากธรรมชาติ การรณรงค์การแยกขยะเพื่อการลดปริมาณและเพิ่มการนำกลับมาใช้ใหม่ผ่านกระบวนการรีไซเคิล การลดการใช้พลังงานไฟฟ้าหรือการใช้พลังงานทดแทนภายในอาคาร การเพิ่มพื้นที่สีเขียว ตลอดจนส่งเสริมให้มีการอบรมให้ความรู้แก่พนักงาน

ในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข ดำเนินการดูแล บำรุงรักษาและปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดีอย่างต่อเนื่อง โดยมีการจัดการ ดังนี้

1) <u>การกำหนดเป้าหมายเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก</u>

ในปี 2568 กองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่นดำเนินงานตามกลยุทธ์และแนวทางสู่เป้าหมาย (Net-Zero Carbon Roadmap) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าร่วมนโยบายกับกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เมื่อปี 2565 ในการกำหนดเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2593 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการควบคุมการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียสตามหลักคิดทางวิทยาศาสตร์ (Science-Based Target) หรือ SBTi 1.5 °C pathway และสอดคล้องกับเป้าหมายความตกลงปารีส (Paris Agreement) โดยการแสวงหาความเป็นไปได้และโอกาสในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของกองทรัสต์

โดยผลการดำเนินงานในปี 2568 กองทรัสต์มีการประมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ 10,272 tonCO2e ลดลงประมาณร้อยละ 31 จากปี 2562 (ปีฐาน) ที่ 14,995 tonCO2e และมุ่งสู่การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกมาเท่ากับ 3,660 tonCO2e ภายในปี พ.ศ. 2593 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายใน 3 เรื่องสำคัญ ได้แก่ 1) เพิ่มประสิทธิภาพและแสวงหาโอกาสในการใช้พลังงานที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 2) ส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย และ 3) พัฒนาระบบการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น



หมายเหตุ : ในปี 2568 กองทรัสต์มีการประมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ 10,272 tonCO2e เป็นตัวเลขที่อยู่ระหว่างการสอบทานจาก vercoglobal

Net Zero Emission Target

2) การจัดการสภาพแวดล้อม

กองทรัสต์มุ่งเน้นการดำเนินงานที่มีกระบวนการใช้สิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นระบบ โดยเริ่มตั้งแต่การวางแผน ดำเนินงาน ติดตามประเมินผลและปรับปรุงแก้ไขพัฒนาให้ดีขึ้น โดยคำนึงถึงการใช้อย่างประหยัดให้เกิดประโยน์สูงสุด ดูแลรักษาและพัฒนากระบวนการบริหารจัดการทรัพย์สินให้มีสภาพแวดล้อมโดยรวมที่ดี คำนึงถึงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สังคม ชุมชน และผู้ใช้อาคาร เป็นไปตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกในการให้คำปรึกษาทางด้านการดูแล ปรับปรุงและพัฒนา ทางด้านการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม อาทิ

- ดูแล รักษา และปรับปรุงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง เพื่อคงไว้ซึ่งคุณภาพอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED หรือ Leadership in Energy and Environment Design จาก The U.S. Green Building Council (USGBC)
- จัดทำคู่มือคำแนะนำการตกแต่งพื้นที่เพื่อความยั่งยืน (Green Fit Out Guide) เพื่อส่งเสริมและเชิญชวนผู้เช่าให้ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการจัดการและพัฒนาสิ่งแวดล้อมแบบยั่งยืน โดยการเลือกใช้วัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องมือในก่อสร้าง ตกแต่ง หรือปรับปรุงพื้นที่สำนักงานและร้านค้า ให้มีคุณสมบัติที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและมีรูปแบบการใช้งานที่ยั่งยืน ตลอดจนการจัดการขยะหรือของเหลือใช้ให้ดำเนินการอย่างถูกวิธี และเหมาะสม
- จัดให้มีการบำบัด ตรวจวัด วิเคราะห์ และแก้ไขคุณภาพน้ำเสียให้อยู่เกณฑ์มาตรฐานก่อนปล่อยสู่แหล่งน้ำสาธารณะอย่างสม่ำเสมอ
- การดูแลระบบเติมอากาศในอาคารจอดรถชั้นใต้ดิน เพื่อลดปริมาณคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) และคาร์บอนไดออกไซด์ (CO_2) ภายในพื้นที่จอดรถ
- การเลือกใช้สินค้าหรือบริการที่แสดงค่าปริมาณก๊าซเรือนกระจกที่ปล่อยออกมาจากผลิตภัณฑ์หรือบริการและได้รับเครื่องหมายคาร์บอนฟุตพริ้นท์ จากองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อาทิ ผลิตภัณฑ์กระดาษชำระ และสารทำความเย็น เป็นต้น

3) การจัดการพลังงาน

ในปี 2568 กองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการการใช้พลังงาน ดำเนินงานโดยคำนึงถึงทรัพยากรในด้านต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า น้ำ และเชื้อเพลิง ซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด ตลอดจนปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกรอบแห่งพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง อาทิ

- กำหนดให้ทุกหน่วยงานย่อย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่ค้า ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ได้ทราบและตระหนักถึงการบริหารจัดการพลังงานและการใช้พลังงานอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนจัดให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงาน ซึ่งเป็นเครื่องมือที่จะคอยกำกับ ตรวจสอบ ทำให้ทราบถึงการใช้พลังงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตลอดจนได้มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารตระหนักถึงการใช้พลังงานอย่างมีคุณค่า อีกทั้งยังมีการรณรงค์การลดการใช้ทรัพยากรน้ำและพลังงาน ผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ อีกด้วย

- จัดให้มีการวางแผนงานการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) มีการวิเคราะห์ ทดสอบและวัดประสิทธิภาพสมรรถนะการทำงานของเครื่องจักร และอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานที่ผู้ผลิตกำหนด ให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมใช้งานและมีประสิทธิผลสูงสุด อีกทั้ง ยังเป็นการยืดอายุการใช้งานของเครื่องจักร ซึ่งส่งผลถึงการลดการสิ้นเปลืองพลังงาน และเพื่อเป็นข้อมูลในการบริหารจัดการพลังงานของอาคารได้อย่างถูกต้อง
- ดำเนินการเปลี่ยนหลอดไฟฟลูออเรสเซนต์ เป็นหลอดไฟ LED นอกจากจะช่วยทำให้ประหยัดปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าแล้วนั้น ยังให้ความร้อนต่ำ ส่งผลให้อุณหภูมิภายในพื้นที่ไม่เพิ่มสูงขึ้นจากการเปิดไฟ
- การนำน้ำที่ใช้แล้วภายในอาคาร มาบำบัดและหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (Gray Water Reuse) อาทิ ใช้รดน้ำต้นไม้ภายในพื้นที่ และในส่วนงานอื่น ๆ เพื่อลดปริมาณการใช้น้ำประปา
- ดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสมและยั่งยืน ให้ถูกต้องสอดคล้องกับกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และการจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิผล
- สนับสนุนการใช้พลังงานทดแทนประเภทต่าง ๆ อีกทั้งส่งเสริมและสนับสนุนการนำทรัพยากรที่ใช้แล้วหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตามแนวทางการบริหารจัดการพลังงานและการอนุรักษ์พลังงาน
- ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงาน โดยกำหนดให้มีแผนงานและเป้าหมายในการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปีและสื่อสารให้เจ้าหน้าที่ทุกคนเข้าใจและปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคณะทำงานด้านการจัดการพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานทุกปี
- ให้ถือว่าการอนุรักษ์พลังงาน เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ทุกระดับที่ต้องพึงปฏิบัติ และให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตาม ตรวจสอบ และรายงานต่อคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน
- สนับสนุนทรัพยากรด้านบุคลากร งบประมาณ เวลาในการทำงาน การฝึกอบรม และการมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อปรับปรุงการจัดการและพัฒนาด้านพลังงานต่อไป
- มีการดำเนินการตามมาตรการการอนุรักษ์พลังงาน เพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม ตระหนักถึงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและสังคม ผ่านการจัดกิจกรรมต่างๆ อาทิ

กิจกรรม EARTH HOUR, "SWITCH OFF" โดยทั้ง 2 อาคารในฐานะอาคารประหยัดพลังงานที่ใส่ใจเรื่องพลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยการปิดสวิตช์ไฟดวงที่ไม่จำเป็นในจุดต่าง ๆ อาทิ ล็อบบี้ คาโนปี ไฟส่องต้นไม้ ฯลฯ เป็นเวลา 1 ชั่วโมง พร้อมกับการประชาสัมพันธ์ให้ผู้เช่าร่วมเป็นส่วนหนึ่งกับกิจกรรมด้วยการรณรงค์ปิดไฟดวงที่ไม่จำเป็น ถอดปลั๊กไฟอุปกรณ์ที่ไม่ใช้งาน เพื่อเป็นส่งเสริมการสร้างนิสัยไม่ปล่อยผ่าน

การใช้พลังงานอย่างสิ้นเปลือง แสดงถึงการใส่ใจและตระหนักถึงปัญหาโลกร้อน ร่วมกับหลายล้านคนจาก 190 ประเทศทั่วโลก

4) <u>การจัดการขยะ</u>

ในปี 2568 กองทรัสต์ยังคงดำเนินการให้มีการคัดแยกขยะอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการอาคารได้ตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากขยะ โดยจัดให้มีการตั้งถังขยะ 4 ประเภท บริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคารทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ 1. ขยะทั่วไป (General Waste) 2. ขวดแก้ว (Glass) 3. ขยะรีไซเคิล (Recycle Waste) และ 4. น้ำและเศษอาหาร (Organic Waste) เพื่อประชาสัมพันธ์และส่งเสริมให้ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารได้ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการใส่ใจสิ่งแวดล้อมด้วยการแยกขยะ สอดคล้องตามนโยบายและเป้าหมายของกองทรัสต์เพื่อมุ่งสู่การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยในปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการคัดแยกขยะประเภทรีไซเคิลที่สามารถคัดแยกได้จากทั้ง 2 อาคารภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ รายละเอียดตามตาราง

แก้ว	โลหะ, อะลูมิเนียม	HDPE	PET	PP, LPDE, Other	กระดาษ
3,008	97	163	518	280	7,123

หน่วย : กิโลกรัม

- **กิจกรรม TIPS FOR TRASH, "Our Planet, Our Responsibility"** เป็นการจัดกิจกรรมร่วมกับผู้เช่าและผู้ใช้อาคารทั้ง 2 อาคาร โดยตระหนักถึงการมีส่วนช่วยในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยการนำฝาขวดพลาสติกที่ผ่านการแยกขยะด้วยวิธีสะอาดและแห้ง เพื่อนำไปต่อยอดในการรีไซเคิลผลิตเป็นโต๊ะและเก้าอี้ และนำไปบริจาคให้โรงเรียนที่ขาดแคลน

โมรัชต์

10.3 นโยบายและการจัดการด้านสังคม

1) การเคารพสิทธิมนุษยชน

กองทรัสต์ ได้ตระหนักถึงการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักธรรมาภิบาลในด้านการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน กำหนดให้การเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล สนับสนุนและส่งเสริมให้องค์กรตลอดจนพนักงานเคารพในสิทธิมนุษยชน ไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการล่วงละเมิด ปฏิบัติตนโดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของความเสมอภาค ความเท่าเทียม มีเสรีภาพและสันติภาพ ให้เกียรติซึ่งกันและกัน คัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานโดยไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา การศึกษา สถานะทางสังคม เพศ หรือเรื่องอื่นใด ตลอดจนไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง ทั้งนี้ ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร โดยในปี 2568 กองทรัสต์ได้จัดให้มีกิจกรรมสนับสนุนการเคารพสิทธิมนุษยชน ได้แก่

- **กิจกรรม** Pride Month "Born to be Me, Your reflection is a masterpiece"

เพื่อเป็นการสนับสนุนสิทธิและความหลากหลายทางเพศ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้สังคมขับเคลื่อนไปได้ โดยอาคารสาทร สแควร์ จัดให้มีการแสดงสัญลักษณ์ Pride Month ประจำปี 2568 ผ่านการประดับตกแต่งอาคารด้วยสีรุ้งแสดงถึงการร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการแสดงออกและสนับสนุนเรื่องความเท่าเทียม ความเสมอภาค

- **กิจกรรม** International Women's Day "For ALL Women and Girls : Rights Equality"

เพื่อเป็นการรณรงค์และร่วมเฉลิมฉลองวันสตรีสากล ประจำปี 2568 ซึ่งเป็นวันที่องค์กรทั่วโลกให้ความสำคัญในการตระหนักถึงบทบาทและศักยภาพของผู้หญิงในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ องค์กร และสังคม กองทรัสต์ได้จัดกิจกรรมเพื่อแสดงสัญลักษณ์และร่วมขับเคลื่อนความเสมอภาคทางเพศ ภายใต้แนวคิด "For ALL Women and Girls: Rights. Equality. Empowerment." อันเป็นแนวคิดหลักขององค์การสหประชาชาติในการส่งเสริมสิทธิ ความเสมอภาค ความเท่าเทียม และการสร้างพลังให้แก่ผู้หญิงและเยาวชนหญิงทุกคน

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดกิจกรรมมอบของที่ระลึกเป็นยางรัดผมสีม่วง ซึ่งเป็นสัญลักษณ์แห่งพลัง ความเข้มแข็ง และศักยภาพของผู้หญิง เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างความตระหนักรู้ ส่งเสริมความเคารพในสิทธิและความเสมอภาคทางเพศ ตลอดจนสนับสนุนการสร้างโอกาสและพลังในการพัฒนาศักยภาพของผู้หญิงและเยาวชนหญิงอย่างยั่งยืน

การดำเนินกิจกรรมดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของกองทรัสต์ในการส่งเสริมความเท่าเทียมทางเพศ ซึ่งถือเป็นหนึ่งในประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียในระยะยาว

2) <u>การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม</u>

กองทรัสต์ มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงานรวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิดนอกกรอบ การมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นแรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสมเป็นไปตามสิทธิอันเป็นขั้นพื้นฐานที่พึงจะได้

3) <u>ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค</u>

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงสุขอนามัยและความปลอดภัยต่อผู้เช่า ดังนี้

- ดำเนินการบริหารอาคาร โดยใช้บริษัทที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบ
- ส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า
- ติดต่อกับผู้เช่าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ เป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า
- จัดให้มีการสำรวจและประเมินความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารเป็นประจำทุกปี โดยจัดทำแบบสำรวจความพึงพอใจในรูปแบบออนไลน์เพื่อลดการใช้ทรัพยากรอย่างสิ้นเปลือง โดยนำผลที่ได้รับจากการประเมินและข้อเสนอแนะของผู้ร่วมตอบแบบสอบถาม มาปรับปรุง พัฒนาประสิทธิภาพของการให้บริการอย่างมีประสิทธิผล

4) ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย

ความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยถือเป็นอีกบทบาทหน้าที่หนึ่ง ซึ่งไม่เพียงแต่บัญญัติไว้เป็นกฎหมายที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 โดยเฉพาะอย่างยิ่งพระราชบัญญัติความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2554 ซึ่งได้มีการกำหนดนโยบายเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยได้กำหนดให้มีการพัฒนาระบบการจัดการความปลอดภัยให้เป็นไปตามมาตรการควบคุม กำกับดูแล และบริหารจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานให้แก่ลูกจ้างหรือพนักงานซึ่งเป็นทรัพยากรบุคคลอันสำคัญสูงสุดของหน่วยงานให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีการนำเทคโนโลยี เครื่องมือ เครื่องจักร อุปกรณ์ มาใช้ในกระบวนการบริหารจัดการดูแลอาคารเพื่อคุณภาพในการให้บริการแก่ผู้เช่าตามข้อตกลงแห่งสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ได้ลงนามร่วมกันด้วยความรับผิดชอบ

ในด้านความปลอดภัยของผู้เช่าและผู้ใช้อาคาร กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงและการเตรียมความพร้อมต่อสถานการณ์ฉุกเฉินอย่างรอบด้าน โดยจัดให้มีการฝึกอบรมและการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำทุกปี รวมถึงการจัดทำและทบทวนแผนฉุกเฉินสำหรับสถานการณ์ต่าง ๆ อาทิ แผนรับมือเหตุการณ์ก่อการร้าย แผนระงับอัคคีภัยกรณีเพลิงไหม้ที่เกี่ยวข้องกับระบบรถไฟฟ้าและการติดตั้งระบบชาร์จไฟรถยนต์ไฟฟ้าภายในอาคารทั้ง 2 โครงการ ตลอดจนการจัดทำคู่มือการปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุแผ่นดินไหว

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้จัดให้มีการซ้อมแผนฉุกเฉินเป็นประจำทุกเดือน เพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่เพียงเป็นการซักซ้อมขั้นตอนการปฏิบัติเท่านั้น แต่ยังเป็นการพัฒนาทักษะและศักยภาพของบุคลากร รวมถึงการปรับปรุงและทบทวนแผนฉุกเฉินให้มีความเหมาะสมและทันสมัยอยู่เสมอ

กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันและการประเมินความเสี่ยงด้านความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง และมุ่งมั่นดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าระบบการป้องกันและการบริหารจัดการความเสี่ยงได้รับการนำไปใช้อย่างมีประสิทธิภาพ อันจะช่วยเสริมสร้างความมั่นใจและความปลอดภัยแก่ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารในระยะยาวในปี 2568 กองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับในการอำนวยความสะดวกเพื่อความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้ใช้อาคารอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- จัดทำคู่มือเหตุฉุกเฉินเมื่อเกิดแผ่นดินไหวเพื่อสื่อสารถึงขั้นตอนการปฏิบัติ จุดรวมพลและการรับมือเมื่อเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวให้กับผู้ใช้งานอาคาร
- ตรวจสอบและวัดคุณภาพอากาศภายในอาคาร (Indoor Air Quality) อยู่เสมอเพื่อวัดผลและแสดงผลคุณภาพอากาศภายในอาคาร รวมถึงมีการใช้งานแผ่นกรองอากาศร่วมกับระบบปรับภายในอาคาร เพื่อคุณภาพอากาศที่ดีของผู้ใช้งานอาคาร
- จัดเตรียมแอลกอฮอล์สำหรับเช็ดทำความสะอาดโถสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำของอาคาร

5) กิจกรรมเพื่อสังคมและชุมชน

กองทรัสต์ได้จัดให้มีการจัดกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้เช่าตลอดปี 2568 เพื่อสร้างความรู้สึกพิเศษถึงการได้รับการเอาใจใส่ ดูแลและรู้สึกภูมิใจที่ทำงานในอาคาร อันมีคุณประโยชน์ต่อผู้ใช้บริการอาคาร บุคคลภายนอกและสังคมโดยรวม ได้แก่

- การดูแลบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียว หรือภูมิทัศน์ภาพในพื้นที่อาคารโดยหน่วยงานที่เชี่ยวชาญจากภายนอก
- การรณรงค์ผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ และการจัดกิจกรรมต่าง ๆ (Green Event) เช่น โซเชียลมีเดีย เว็บไซต์ เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์ให้ตระหนักและสร้างจิตสำนึกในการมีส่วนร่วมอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรและการใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่าและอย่างประหยัด อาทิ กิจกรรมรณรงค์และขอความร่วมมือจากผู้เช่าในอาคารในการคัดแยกขยะเพื่อการจัดการขยะอย่างยั่งยืนและเหมาะสม การรณรงค์ให้ใช้บรรจุภัณฑ์ที่มาจากการรีไซเคิล หรือวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สามารถใช้ซ้ำได้เพื่อเป็นการลดขยะ การเลือกใช้ถุงผ้าแทนถุงพลาสติก เป็นต้น

- การจัดกิจกรรม FARM TO PARK เป็นกิจกรรมออกร้านจำหน่ายสินค้าและผลิตภัณฑ์ออร์แกนิกที่มุ่งเน้นความเป็นมิตรกับชุมชนและสิ่งแวดล้อมส่งตรงจากแหล่งผลิต เป็นการส่งเสริมให้ผู้เช่าและผู้เข้าร่วมงานตระหนักถึงคุณค่าของประโยชน์ที่ได้รับจากธรรมชาติ โดยเป็นกิจกรรมที่จัดอย่างต่อเนื่องของอาคาร ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อีกทั้งยังเป็นการสร้างบรรยากาศและภาพลักษณ์ที่ดีให้กับอาคารอีกด้วย

- กองทรัสต์ยังดำเนินการจัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นการสนับสนุนพื้นที่สำหรับการจัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิต ของทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ โดยฝ่ายบริหารอาคารร่วมกับสภากาชาดไทยและบริษัทผู้เช่าภายในอาคารที่ต้องการเข้าร่วมกิจกรรม สำหรับปี 2568 นี้ กองทรัสต์ได้รับประกาศเกียรติคุณจากสภากาชาดไทยเป็นปีที่ 2 เป็นสถาบันที่ให้ความร่วมมือจัดหาผู้บริจาคโลหิตเป็นหมู่คณะ เพื่อช่วยเหลือเพื่อนมนุษย์อย่างสม่ำเสมอ

10.4 ด้านการกำกับดูแลกิจการและการต่อต้านคอร์รัปชัน

1) การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมมีจรรยาบรรณ โดยพึงปฏิบัติในบริหารกองทรัสต์ให้อยู่ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรมไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

2) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารกองทรัสต์ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม อยู่ภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักจริยธรรม และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและตระหนักดีว่าการทุจริตคอร์รัปชันส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและการเติบโตที่ยั่งยืนของบริษัท ตลอดจนระบบเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ โดยมุ่งเน้นย้ำในการสร้างจิตสำนึก ค่านิยม ทัศนคติให้กับบุคลากรในการปฏิบัติงานอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส เคารพกฎหมายรวมถึงกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร

บริษัทฯ มีการสื่อสารนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและบทลงโทษทางวินัยในข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานเป็นลายลักษณ์อักษร มีการกำหนดให้ทบทวนนโยบายตามความเหมาะสมพร้อมทั้งสื่อสารให้กับผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบผ่านข้อมูลที่จัดเก็บในฐานข้อมูลส่วนกลางของบริษัท การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ อีเมล พื้นที่ประชาสัมพันธ์ และเว็บไซต์ของบริษัทสม่ำเสมอตลอดทั้งปี

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความสำคัญของการมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการดำเนินงานที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานความถูกต้อง ภายใต้กรอบธรรมาภิบาลที่ดี การร่วมแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เป็นหน้าที่หนึ่งที่สำคัญและถือปฏิบัติโดยทั่วกัน

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1. การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงตามกรอบการควบคุมภายในแบบบูรณาการ หรือ COSO Internal Control - Integrated Framework 2013 (COSO 2013) ของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ซึ่งประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ และ 17 หลักการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ที่สำคัญด้านการดำเนินงาน การรายงานทางการเงิน และการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

โดยบริษัทฯ จัดให้มีการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในเป็นประจำทุกปี โดยจะทำการประเมินผลจากข้อมูลและเหตุการณ์ในรอบปีบัญชี นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยใช้แบบประเมินของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เพื่อเป็นแนวทางในการประเมินหรือทบทวนความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยทุกปี โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบไปด้วยการประเมิน 5 ด้าน ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล ระบบการติดตาม ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอและเหมาะสม บริษัทจัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินงานตามคู่มือการทำงานและระบบการควบคุมภายในได้อย่างมีประสิทธิผล สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันอย่างเพียงพอแล้ว

11.2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดกรอบแนวทางการบริหารความเสี่ยงแบบทั่วทั้งองค์กร ซึ่งครอบคลุมระดับการบริหารจัดการกองทรัสต์และระดับบริษัท เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยโครงสร้างการบริหารจัดการความเสี่ยง มีองค์ประกอบ ดังนี้

1) การกำกับดูแลความเสี่ยง (Risk Governance) มีการกำหนดโครงสร้างและหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

(1) คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปตามนโยบายและกรอบการบริหาร ความเสี่ยง ส่งเสริมให้เกิดการบริหารความเสี่ยงในทุกระดับและบริหารความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ อย่างครอบคลุม ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและโอกาสเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเพื่อให้เกิดวัฒนธรรมบริหารความเสี่ยงอย่างยั่งยืน

(2) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับอนุมัติแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยผู้รับผิดชอบหลักของแต่ละฝ่ายงาน โดยมีกรรมการผู้จัดการเป็นประธาน มีหน้าที่พิจารณาประเด็นความเสี่ยงใหม่โดยการระบุ วิเคราะห์ ประเมินระดับความเสี่ยง ทบทวนและประเมินระดับความเสี่ยงของปัจจัยเสี่ยงที่มีอยู่ กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง ติดตามและรายงานผลการจัดการความเสี่ยงตามมาตรการที่กำหนด ตลอดจนรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นรายไตรมาส

(3) กรรมการผู้จัดการ มีหน้าที่กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานและผลักดันให้ฝ่ายต่าง ๆ มีการบริหารความเสี่ยง และรายงานการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องผ่านคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมบริหารความเสี่ยงในบริษัท โดยมีโครงสร้างคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ดังภาพ

2) กรอบการบริหารความเสี่ยง พิจารณาความเสี่ยงในด้านต่างๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk : S) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk : O) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk : F) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk : C) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk : E) และความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment Social Governance Risk : ESG)

3) กระบวนการบริหารความเสี่ยง มีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

(1) การกำหนดวัตถุประสงค์ และเป้าหมาย (Objective Setting) ที่สอดคล้องกับเป้าหมายเชิงกลยุทธ์

(2) การระบุเหตุการณ์ หรือปัจจัยเสี่ยง (Event Identification) ที่อาจเกิดขึ้นแล้วส่งผลต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยพิจารณาความเสี่ยงทุกด้านที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากภายในและภายนอก

(3) การประเมินระดับความเสี่ยง (Risk Assessment) โดยพิจารณาโดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดของเหตุการณ์และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

(4) การจัดลำดับความเสี่ยง (Risk Prioritization) การจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาจากความสำคัญของเหตุการณ์และปัจจัยเสี่ยงที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญและมีโอกาสทำให้องค์กรได้รับความเสียหาย

(5) การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response) ตามแต่ระดับความเสี่ยงด้วยวิธีการที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับ

(6) การกำหนดกิจกรรมควบคุม (Control Activities) หรือมาตรการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

(7) การติดตามและการรายงานผลการบริหารความเสี่ยง (Monitor and Report) ให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นรายไตรมาส

แผนภาพกระบวนการบริหารความเสี่ยงและขั้นตอนการดำเนินงาน

11.3. <u>การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศตาม TCFD</u>

ในปีบัญชี 2568 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในวงกว้าง การจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์นับเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านความยั่งยืน อีกทั้งยังมีการประเมินผลกระทบด้านการเงินในเชิงปริมาณจากความเสี่ยงดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะนำปัจจัยความเสี่ยงและโอกาสมาพิจารณาประกอบกับความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและกลยุทธ์ทางธุรกิจ เพื่อพัฒนากลยุทธ์ เป้าหมายและการพัฒนาอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) การระบุความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศพร้อมด้วยแนวทางการแก้ไข โดย TCFD

แผนภาพการระบุความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศพร้อมด้วยแนวทางการแก้ไข โดย TCFD ปี 2560

กองทรัสต์ มีการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านสภาพภูมิอากาศที่มีผลกระทบต่อรายงานทางการเงินและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามแนวทางของ Task Force on Climate-Related Financial Disclosure (TCFD) ซึ่ง ครอบคลุม 2 ด้าน

1) Transition Risk: ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย กฎหมาย เทคโนโลยี การตลาด และชื่อเสียง ซึ่งนำไปสู่สังคมคาร์บอนต่ำ
2) Physical Risk: ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเชิงกายภาพ ซึ่งอาจเกิดขึ้นโดยเฉียบพลัน หรือเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศในระยะยาว

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีความพยายามที่จะบรรเทาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศซึ่งอาจนำมาสู่โอกาสในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและการประหยัดต้นทุน การใช้แหล่งพลังงานที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่ำ การพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ การเข้าถึงตลาดใหม่ การสร้างความยืดหยุ่นให้กับห่วงโซ่อุปทานและการรักษาคุณค่าของทรัพย์สินในอนาคตเพื่อรักษาผู้เช่าปัจจุบันและดึงดูดผู้เช่าใหม่ โดยมีวิธีการจัดการความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ ดังนี้

(1) ตั้งเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างเหมาะสม

- ทำความเข้าใจเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยคำนึงถึงการปล่อยก๊าซเรือนกระจกพื้นฐาน และเส้นทางการเติบโตของธุรกิจ เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายในการลดอุณภูมิโลกไม่น้อยกว่า 1.5 องศาเซลเซียส

(2) ระบุแนวทางแก้ไขและพัฒนาแผนปฏิบัติงานเพื่อบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้

- ระบุเทคโนโลยีที่ใช้ กลยุทธ์ และรูปแบบธุรกิจที่ดีที่สุดและคุ้มค่าที่สุด เพื่อบรรลุเป้าหมาย
- ระบุมาตรการตอบสนองต่อความเสี่ยงและโอกาสด้านสภาพภูมิอากาศที่อาจเกิดขึ้น
- จัดทำแผนการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ที่กำหนดไว้

2) **วิธีการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ**

แนวทางสำหรับการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ซึ่งมีจุดมุ่งหมายเพื่อระบุความเสี่ยง โอกาส และผลกระทบทางการเงินที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยมีวิธีการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ดังนี้

วิธีการประเมินความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

3) **การประเมินผลกระทบทางการเงินจากความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศต่อธุรกิจและทรัพย์สิน**

3.1. <u>ความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศและผลกระทบทางการเงิน</u>

ความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศและผลกระทบทางการเงินเป็นความท้าทายอย่างยิ่ง ไม่เพียงแค่การดำเนินงานของกองทรัสต์เท่านั้น ยังอาจส่งผลกระทบต่อองค์กรและทุกภาคส่วน โดยอาจส่งผลต่อค่าใช้จ่ายการลงทุน ผลกำไร และความสามารถในการแข่งขัน เป็นต้น การดำเนินงานต้องมีความยืดหยุ่น เตรียมพร้อมและปรับตัวอย่างรวดเร็ว หากไม่มีการปรับตัวอย่างทันท่วงทีอาจจะต้องเผชิญกับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นและการสูญเสียความเชื่อมั่นในอนาคต ซึ่งหมายถึงผลกำไรและความสามารถในการแข่งขันที่ลดลง โดยมีความเสี่ยงในประเภทต่าง ๆ ดังนี้

ประเภทความเสี่ยง	ความเสี่ยง	นิยามความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจของกองทรัสต์	มาตรการเพื่อจัดการผลกระทบ
ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผ่าน (Transition risks)	ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและกฎหมาย	• การไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย • นโยบายและกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดมากขึ้นในเรื่อง ESG เช่น ภาษีการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ เป็นต้น	• ต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากข้อกำหนดทางกฎหมายที่เข้มงวดขึ้น • CAPEX ที่สูงขึ้นจากการดำเนินการตามข้อกำหนดทางกฎหมายที่เข้มงวดขึ้น	• กำหนดให้มีฝ่ายงานที่ติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายใหม่อย่างใกล้ชิด เพื่อวางแผนการทำงานให้สอดคล้องและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและลดค่าปรับจากการกระทำผิดกฎหมาย
	• ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี • ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพตลาด	• การพัฒนาเทคโนโลยีที่เกี่ยวกับการลดคาร์บอนไดออกไซด์ • ความต้องการอาคารสำนักงานที่คำนึงถึงเรื่องความยั่งยืน (ESG) ที่เพิ่มขึ้น • คู่แข่งอาคารสำนักงานที่มีการปฏิบัติงานด้านความยั่งยืนเสริมรูปแบบและมีการใช้นโยบาย Green lease	• CAPEX ที่สูงขึ้นจากการเปลี่ยนทรัพย์สิน เพื่อลดการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์ • การตัดจำหน่ายทรัพย์สินล้าสมัยที่มีการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์สูง • ความสนใจที่ลดลงต่อพื้นที่สำนักงานที่ไม่มีการจัดการที่ดีในด้านการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ • ผู้เช่าที่มีนโยบายการดำรงค์ธุรกิจด้านความยั่งยืนอย่างเข้มข้นอาจพิจารณาการย้ายอาคารสำนักงาน	• ติดตามความเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีเกี่ยวกับอาคารพลังงานสีเขียว • พิจารณาการใช้เทคโนโลยีที่ส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานในอนาคต • ศึกษานโยบาย Green Lease เพื่อส่งเสริมการดำเนินธุรกิจด้วยความยั่งยืนร่วมกับผู้เช่า • หากต้องมีการตัดจำหน่ายทรัพย์สินให้ปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
	ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับภาพลักษณ์และชื่อเสียง	• อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สอดคล้องกับหลักความยั่งยืน อาจไม่ได้รับการสนับสนุนและความนิยมจากผู้ถือหุ้นและนักลงทุน • ต้นทุนทางการเงินสูงกว่าอาคารที่ส่งเสริมด้านความยั่งยืน หรือ	• การสูญเสียความเชื่อมั่นจากผู้ถือหุ้นและนักลงทุน • การสูญเสียผู้เช่า โดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติที่มีความตระหนักในเรื่อง ESG	• การนำอาคารของกองทรัสต์เข้ารับรองมาตรฐาน GRESB และคงความเป็นมาตรฐานอาคาร LEED • ปรับปรุงคุณภาพของอาคารให้ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ลดการก่อมลภาวะ ลดการใช้

ประเภทความเสี่ยง	ความเสี่ยง	นิยามความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจของกองทรัสต์	มาตรการเพื่อจัดการผลกระทบ
		อาคารเขียวที่มีคุณภาพสูง		พลังงานไฟฟ้าและน้ำ และสร้างสรรค์พื้นที่ที่มีการส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้ใช้อาคารเพิ่มมากขึ้น
ความเสี่ยงทางกายภาพ (Physical risks)	• ภัยธรรมชาติเฉียบพลัน • ภัยธรรมชาติต่อเนื่อง	• ภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย คลื่นความร้อนและเย็น พายุหมุน มีแนวโน้มที่จะเกิดบ่อยครั้งขึ้นและมีความรุนแรงมากขึ้น • การเพิ่มขึ้นของอุณหภูมิโลก การเพิ่มขึ้นของระดับน้ำทะเล และภัยจากความแห้งแล้ง	• การสูญเสียทรัพย์สิน • การหยุดชะงักของธุรกิจ • ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่สูงขึ้นจากผลกระทบที่เกิดขึ้นจากภัยธรรมชาติ • การลงทุนและต้นทุนการดำเนินงานที่สูงขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ • มูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงจากการได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติต่าง ๆ • เบี้ยประกันภัยที่สูงขึ้น	• จัดทำแผนฉุกเฉินรองรับเหตุการณ์ที่เกิดจากภัยพิบัติทางธรรมชาติและแผนการฟื้นฟูกิจการ • จัดทำแผนการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องและการจัดให้มีการซ้อมการปฏิบัติตามแผนอย่างสม่ำเสมอ • จัดทำประกันภัยให้ครอบคลุมถึงความเสี่ยงจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ • พิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ถูกออกแบบงานสถาปัตยกรรมแบบยั่งยืน หรือรองรับการพัฒนาให้มีประสิทธิภาพในการประหยัดพลังงานได้ในอนาคต • ทำการบำรุงรักษาอาคารอย่างสม่ำเสมอตามแผนการซ่อมบำรุงที่กำหนดไว้และการปรับปรุงคุณภาพอาคารเพื่อเพิ่มความสามารถในการประหยัดพลังงานและลดผลกระทบกับสิ่งแวดล้อม รวมถึงพิจารณาการใช้เทคโนโลยีที่สนับสนุนการอนุรักษ์พลังงานในอนาคต

หมายเหตุ มาตรการเพื่อจัดการผลกระทบในตารางข้างต้นเป็นการดำเนินการสำหรับ ปี 2568 และพิจารณาดำเนินการอย่างต่อเนื่องในปีถัดไป

3.2. โอกาสและผลกระทบทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพอากาศ

แม้ว่าเป้าหมายการบรรลุความเป็นกลางทางคาร์บอน (Net Zero Carbon) อาจมาพร้อมกับความท้าทายและภาระทางการเงินที่สำคัญ แต่กองทรัสต์เล็งเห็นถึงโอกาสต่าง ๆ ดังนี้

โอกาส	นิยามของโอกาส	โอกาสต่อธุรกิจของกองทรัสต์	การดำเนินงานเพื่อสนับสนุนโอกาส
การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ	การใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การนำน้ำที่ใช้แล้วภายในอาคาร มาบำบัดและหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่และการก่อสร้างอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม	• ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานลดลงจากแผนงานที่จะปรับปรุงการใช้พลังงานและการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ • การเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการปรับปรุงด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับความยั่งยืน (ESG) • การเสริมสร้างภาพลักษณ์ในด้านความยั่งยืน (ESG) ของกองทรัสต์และกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ฯ • การติดตั้ง Solar Cell บริเวณดาดฟ้าอาคารเพื่อลดการใช้พลังงานไฟฟ้า ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน	• ปรับปรุงระบบปรับอากาศ • เพิ่มประสิทธิภาพเครื่องทำความเย็น • การเปลี่ยนหลอดไฟเป็นประเภท LED พื้นที่รอบโครงการ • โครงการเพิ่มประสิทธิภาพของเครื่องจักรลดการใช้พลังงานไฟฟ้า เช่น โครงการ VSD โครงการ BAS เป็นต้น
แหล่งพลังงาน	การนำเทคโนโลยีพลังงานหมุนเวียนมาใช้ผลิตพลังงานสะอาด		
ผลิตภัณฑ์ / บริการ	การพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านความยั่งยืนอาจเป็นสิ่งที่ดึงดูดลูกค้าโดยเฉพาะองค์กรที่เป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับระดับสากลที่มีความตระหนักด้านความยั่งยืนสูง	• เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน • โอกาสที่จะเพิ่มรายได้และอัตราผลตอบแทน	• การเข้าร่วมการรับรองมาตรฐาน GRESB และคงความเป็นมาตรฐานอาคาร LEED • จัดทำคู่มือการตกแต่งด้วยแนวคิดที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Fit-out guides)
การลดลงของต้นทุนทางการเงิน	กองทรัสต์มีโอกาสออกตราสารหนี้สีเขียว (Green Bond) หากกองทรัสต์สามารถปฏิบัติได้ตามกฎเกณฑ์ที่กำหนดโดยหน่วยงานที่กำกับดูแล	ตราสารหนี้สีเขียว (Green Bond) มีแนวโน้มที่จะมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าตราสารหนี้ทั่วไปที่มีลักษณะอื่น ๆ เหมือนกัน	การกำหนดให้มีฝ่ายงานที่ติดตามกฎเกณฑ์การเปลี่ยนแปลงของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้าน ESG และแหล่งเงินทุนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำเงื่อนไขมาวางแผนการดำเนินงาน

หมายเหตุ การดำเนินงานเพื่อสนับสนุนโอกาสสำหรับปี 2568 และพิจารณาดำเนินการต่อเนื่องในปีถัดไป

4) แผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ระดับศูนย์ของกองทรัสต์ สำหรับปี 2568

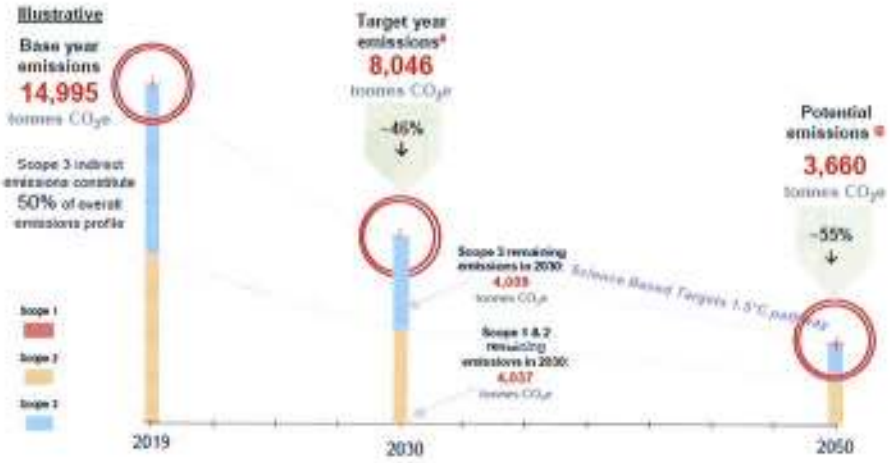
ในปี บัญชี 2568 กองทรัสต์มีการดำเนินงานเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ระดับศูนย์ โดยมีการดำเนินกิจกรรมในด้านต่างๆ ดังนี้

ด้าน	เป้าหมาย	สถานะ	กิจกรรม
พลังงานและก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	การใช้นโยบายลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (GHG) โดยการลดประมาณร้อยละ 25 ของการปล่อย GHG เมื่อเทียบกับปีฐาน (base year) ที่มีปริมาณ 14,995 ตัน CO2E ภายในปี 2025	🟢	• ปรับปรุงระบบปรับอากาศ • ปรับปรุงระบบปั๊มเพิ่มประสิทธิภาพของเครื่องทำความเย็น • เปลี่ยนหลอดไฟฟ้าให้เป็นประเภท LED บริเวณพื้นที่รอบโครงการ • โครงการเพิ่มประสิทธิภาพของเครื่องจักรลดการใช้พลังงานไฟฟ้า BAS
	ติดตามแผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลดลงทุกปี ปีละร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า	🟢	• ในปี 2567 กองทรัสต์มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งหมด 10,394 ตัน CO2E ลดลงจากปีฐานคิดเป็นร้อยละ 30 • คาดการณ์ว่าในปี 2568 อาคารของกองทรัสต์มีปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลดลงเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการปรับปรุงเครื่องมือและอุปกรณ์ภายในอาคารทำให้ประหยัดพลังงานเพิ่มมากขึ้น
สินค้าและห่วงโซ่อุปทาน	การพัฒนา และการใช้นโยบายการสรรหาแหล่งจัดซื้อวัสดุที่ยั่งยืน โดยจะเริ่มการจัดซื้อในปี 2567 เป็นต้นไป	🟢	• การบันทึกชื่อผู้จำหน่ายสินค้าหรือบริการที่มีการใช้นโยบายความยั่งยืนในการผลิตสินค้าในอดีต • วางแผนการสรรหาผู้จำหน่ายสินค้าหรือบริการที่มีการใช้นโยบายความยั่งยืนในการผลิตสินค้าในอนาคต • คู่มือการตกแต่งสำนักงานโดยเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
ของเสีย	เพิ่มปริมาณการคัดแยกขยะที่จะทำการรีไซเคิล	🟢	• แยกประเภทขยะรีไซเคิล • เพิ่มการรณรงค์ให้ผู้เช่าคัดแยกขยะอย่างต่อเนื่อง
การดำเนินการอย่างยั่งยืน	การเปิดเผยข้อมูลตาม TCFD ในรายงานประจำปี	🟢	• การประเมินความเสี่ยงในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลที่มีผลต่อการดำเนินงานทางธุรกิจ
การดำเนินการลงทุนที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยทางสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล	เข้าร่วมการประเมินมาตรฐาน GRESB ในปี 2564 เป็นปีแรก และมีเป้าหมายเพิ่มคะแนนผลการประเมินให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดีขึ้นในทุกๆ ปี จนเข้าใกล้แผนงานที่กำหนดไว้	🟢	• กองทรัสต์อยู่ในระดับ 3 ดาว โดยได้รับผลการประเมินในปี 2568 เท่ากับ 80 คะแนน ซึ่งยังคงรักษาระดับมาตรฐาน 3 ดาวเทียบเท่าปีก่อน

🟢 ดำเนินการแล้วเสร็จตามแผนที่กำหนด 🟠 ล่าช้าจากแผนที่กำหนดแต่อยู่ระหว่างดำเนินการ 🔴 ยังไม่ได้ดำเนินการตามแผนที่กำหนด

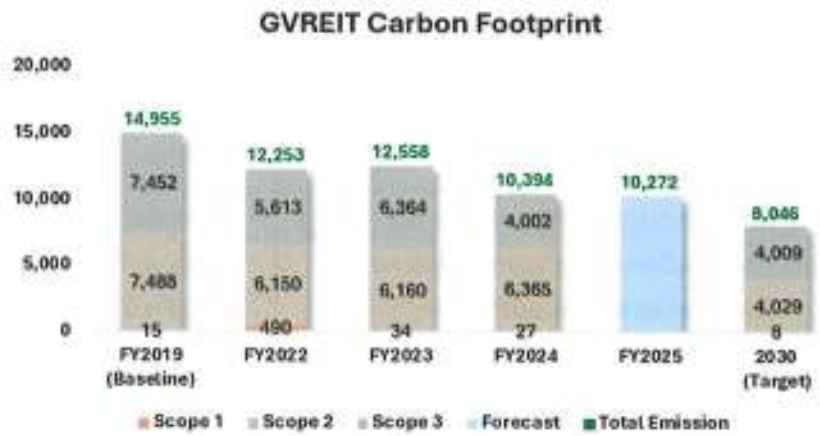
จากแผนการดำเนินกิจกรรมข้างต้น เป็นไปตามนโยบายของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ที่ได้กำหนดเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2593 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการควบคุมการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียส ตามหลักคิดทางวิทยาศาสตร์ (Science-Based Target) หรือ SBTi 1.5°C pathway และสอดคล้องกับเป้าหมายของข้อตกลงปารีส (Paris Agreement) โดยการแสวงหาความเป็นไปได้และโอกาสในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ตั้งเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ดังนี้

- เป้าหมายปี 2573 ลดจาก 14,995 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ ในปี พ.ศ. 2562 (ปีฐาน) เท่ากับ 8,046 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 46 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2562 (ปีฐาน)
- เป้าหมายปี 2593 ลดจาก 8,046 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ในปี พ.ศ. 2573 มาเท่ากับ 3,660 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 55 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2573



โครงการศึกษานี้ได้รับการพัฒนาในปี 2565 โดยทีมวิจัยที่ปรึกษากับ PWC (PricewaterhouseCoopers)

แผนภาพแสดงปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ("GHG emissions") ของกองทรัสต์ในระหว่างปี 2562 – 2567



จากแผนภาพข้อมูลข้างต้น แสดงให้เห็นว่าในปี 2567 กองทรัสต์มีปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์รวมทั้งสิ้น 10,394 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ ซึ่งลดลงคิดเป็นร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบกับปีฐาน สะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและการดำเนินมาตรการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างเป็นรูปธรรม

ทั้งนี้ ในปี 2568 กองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่นดำเนินงานตามเป้าหมายการลดปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์อย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับประสิทธิภาพด้านสิ่งแวดล้อม สนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และเสริมสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ในระยะยาว

ข้อมูล GHG emissions ประกอบด้วยรายละเอียดในแต่ละขอบเขต ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังนี้

- **ขอบเขต 1**: การคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ทางตรง (Direct Emissions) จากกิจกรรมต่าง ๆ ขององค์กรโดยตรง เช่น การเผาไหม้ของเครื่องจักร การใช้พาหนะขององค์กร (ที่องค์กรเป็นเจ้าของเอง) การใช้สารเคมีในการบำบัดน้ำเสีย การรั่วซึม/รั่วไหล จากกระบวนการหรือกิจกรรม เป็นต้น
- **ขอบเขต 2**: การคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ทางอ้อมจากการใช้พลังงาน (Energy Indirect Emissions) ได้แก่ การซื้อพลังงานมาใช้ในองค์กร ได้แก่ พลังงานไฟฟ้า พลังงานความร้อน พลังงานไอน้ำ เป็นต้น
- **ขอบเขต 3**: การคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ทางอ้อมด้านอื่นๆ การเดินทางของพนักงานด้วยพาหนะที่ไม่ใช่ขององค์กร การเดินทางไปสัมมนานอกสถานที่ การใช้วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ เป็นต้น

เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว จึงได้มีการกำหนดกลยุทธ์และแนวทางสู่เป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ระดับศูนย์ (Net-Zero Carbon Roadmap) ดังตารางด้านล่าง

ขอบเขต	โครงการระยะสั้น		โครงการในลำดับถัดไป	
ขอบเขต 1 และ 2 : พลังงาน	การปรับปรุงระบบปั๊มน้ำ		ระบบการระบายอากาศที่มีประสิทธิภาพ	การใช้เชื้อเพลิงชีวภาพ
ขอบเขต 2 : ไฟฟ้า	การติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์และปรับปรุงอาคารให้สามารถใช้พลังงานทดแทนได้	การเปลี่ยนประเภทหลอดไฟเป็น LED	การผลิตและจัดเก็บพลังงานทดแทน	การเข้าทำสัญญาพลังงานทางเลือก (ถ้ามี)
	ม้านั่งพลังงานแสงอาทิตย์	การจัดซื้อจัดจ้างพลังงานทดแทน & RECS	การใช้สีลดความร้อน	การรณรงค์เรื่องการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงาน
	การลดปริมาณการใช้กระดาษ / จัดซื้อกระดาษที่สอดคล้องกับความยั่งยืน		พัฒนารูปแบบการดำเนินธุรกิจด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย	

ขอบเขต	โครงการระยะสั้น		โครงการในลำดับถัดไป	
ขอบเขต 3 หมวด 1 : การจัดซื้อ / จัดจ้างสินค้าและบริการ	การจัดซื้อ / จัดจ้าง อย่างยั่งยืน อาทิ การตรวจสอบนโยบายและโครงการ ESG ของผู้ให้บริการ / ผู้จำหน่ายสินค้า		การบริหารจัดการน้ำ การใช้อุปกรณ์ที่ประหยัดน้ำ การจัดการน้ำฝน และการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่	
	การจัดซื้อ / จัดจ้าง อย่างยั่งยืน อาทิ การตั้งเป้าหมายในเรื่อง ESG ให้แก่ผู้ให้บริการ / ผู้จำหน่ายสินค้า			
ขอบเขต 3 หมวด 5 : ขยะ / ของเสีย	การจัดการขยะ อาทิ การเพิ่มจำนวนประเภทขยะรีไซเคิล		การให้ความรู้ความเข้าใจกับผู้เช่าและผู้จัดการ	การจัดให้ลูกค้าเข้ามามีส่วนร่วมในการตั้งเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน การได้รับมาตรฐานต่างๆ และการตั้งเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์
ขอบเขต 3 หมวด 6 : การเดินทางเพื่อธุรกิจ	การติดตั้งสถานีชาร์จไฟฟ้าสำหรับยานพาหนะ			
ขอบเขต 3 หมวด 13 : การจัดหาทรัพย์สินทางช้อม	โครงการ UNPLUG (ลดการใช้พลังงาน)	คู่มือคำแนะนำการตกแต่งพื้นที่เพื่อความยั่งยืน		
	สัญญาเช่าที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม	การจัดซื้อจัดจ้างสำหรับผู้เช่า	การรณรงค์และการประชาสัมพันธ์ในเรื่องความยั่งยืน	

5) **การประเมินการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกที่สำคัญของกองทรัสต์ เกี่ยวกับความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ**

กองทรัสต์มีการวิเคราะห์ภาพเหตุการณ์การมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกที่สำคัญ ในกรณีที่ไม่ได้รับความร่วมมือในการแก้ปัญหาโลกร้อนและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากทุกภาคส่วน ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ เกิดความรุนแรงด้านสภาพอากาศ และกฎหมายการควบคุมปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ล้าสมัย ไม่ครอบคลุมและไม่สามารถบังคับใช้ได้จริง โดยประเมินจากพฤติกรรมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อใช้ในการกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ รายละเอียดดังภาพ

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

12.1.1. รายการระหว่างกัน

1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสตีซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทฯ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ ตามประกาศ สจ. 29/2555 ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สจ. 29/2555

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสตีซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัทฯ ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย

- ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่จะเป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสาม (0.3) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำกำหนดไว้ที่สิบสอง (12,000,000) ล้านบาท
- ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละสอง (2) ของรายได้จากการลงทุนสุทธิแต่ไม่เกินร้อยละศูนย์จุดห้า (0.5) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติของกองทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานและอัตราผันแปรที่สะท้อนผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น

2) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัดเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นบริษัทในเครือ

เดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

เป็นบริษัทที่มีกรรมการและมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นรายเดียวกับผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ อัตราพื้นฐานมีมูลค่าไม่เกินหนึ่งร้อย (100) ล้านบาท และในส่วนค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ไม่เกินร้อยละแปด (8) ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ขึ้นในประเทศที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ

3) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสตีซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยในขณะนั้น บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นบริษัทในเครือของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งในขณะนั้นถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 และผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่จากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

ณ วันทำธุรกรรมเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสตี ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

เงื่อนไขนโยบายราคา

สำหรับราคาที่กองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ที่เท่ากับ 9,906 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง) ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินและต่ำสุดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ความเห็นด้านราคา

รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เพราะทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ และตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี โดยทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

12.1.2 รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท / นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท / นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับปีบัญชี 2568 (วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2568) สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัท / นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการปีบัญชี 2568 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
1. บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	25.56	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงานอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	อัตราค่าเช่าและค่าบริการและเงื่อนไขการเช่าอื่น ๆ เป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่เช่าสำนักงาน ซึ่งเป็นเงื่อนไขธุรกิจปกติเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น
2. บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	27.82		
3. บริษัท ทีซีซี แอสเซทส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	7.62		
4. บริษัท บิสซิเนส โพรเซส เอาท์ซอร์สซิ่ง จำกัด	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	2.71		
5. บริษัท อีสเทอร์น โคเจนเนอเรชั่น จำกัด	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	3.10		

บริษัท / นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการปีบัญชี 2568 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
6. บริษัท ยูวีบีจีพี คลีน เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.12	รายได้ส่วนแบ่ง EV Charger	อัตราค่าเช่าและค่าบริการและเงื่อนไขการเช่าอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาร่วมลงทุน ซึ่งเป็นเงื่อนไขธุรกิจปกติเสมือนทำกับคู่ค้ารายอื่น
7. บริษัท เอเซสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	24.74	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงานอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ The Victor เพื่อใช้ในการประกอบกิจการห้องประชุมอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	อัตราค่าเช่าและค่าบริการและเงื่อนไขการเช่าอื่น ๆ เป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่เช่า ซึ่งเป็นเงื่อนไขธุรกิจปกติเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น
8. บริษัท โยอิริ ราเมน จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	3.40	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่เช่าพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไปเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น
9. บริษัท เอเซียนุ๊ดส จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.33		

บริษัท / นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการปีบัญชี 2568 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
10. บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับกลุ่มกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.72	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่เช่าพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไปเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น
11. บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการที่มีความเกี่ยวโยงกับกลุ่มกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	13.13 2.74	- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ - รายได้ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับบริษัทในการประกอบกิจการโรงแรม (ดี โอ กุระ เพรสทีจ กรุงเทพ) - ค่าเช่าพื้นที่จอดรถจำนวน 164 คัน อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่เช่าพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไปเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น - ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน - ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
12. บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการที่มีความเกี่ยวโยงกับกลุ่มกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	1.39	ส่วนแบ่งรายได้จากค่าบริการอุปกรณ์เชื่อมต่อระบบสื่อสารและระบบอินเทอร์เน็ตแก่ผู้เช่าในอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน

บริษัท / นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการปีบัญชี 2568 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
13. บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด	เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.01	ค่าของขวัญของรางวัลในกิจกรรมให้ผู้เช่า	ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาดและเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป
14. บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.45	ค่าน้ำดื่ม / เครื่องดื่ม เพื่อให้บริการสำหรับผู้ใช้บริการพื้นที่ห้องประชุม Victor Club	ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาดและเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป
15. บริษัท ซินาทรัพย์ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.19	ค่าเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ตเพื่อให้บริการสำหรับผู้ใช้บริการพื้นที่ห้องประชุม Victor Club	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
16. บริษัท อมรินทร์ คอร์เปอเรชั่นส์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.12	ค่าจัดพิมพ์เอกสารสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วย ประจำปี 2568	ราคาและเงื่อนการให้บริการเป็นไปตามขอบเขตงานและบริการที่ตกลงกัน
17. บริษัท โฮม แอนด์ ออฟฟิศ ดิลิเวอรี่ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.13	ค่าเครื่องดื่มและอุปกรณ์สำหรับจัดเตรียมให้กับผู้ใช้บริการพื้นที่ห้องประชุม Victor Club รวมถึงสำหรับใช้ในการจัดกิจกรรม	ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาดและเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป
18. Frasers Property Corporate Services PTE.LTD	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์	0.32	ค่าธรรมเนียมการเข้าร่วมการประเมิน GRESB	ราคาและเงื่อนการให้บริการเป็นไปตามขอบเขตงานและบริการที่ตกลงกัน

12.2 นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่น ๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

1) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน มีดังต่อไปนี้
   - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
   - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
   - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
   - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม มีความสมเหตุสมผล
3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
   - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
   - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาทหรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
   - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่าต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

     ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
4) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต

- การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

12.3 รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี

1) รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตี ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีสามารถสรุปได้ ดังนี้

<u>ความสัมพันธ์</u>

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตีของกองทรัสต์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด) โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 (เก้าสิบเก้าจุดเก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสตี

<u>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</u>

สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

<u>เงื่อนไขนโยบายราคา</u>

อัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าและบริการ

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	ประเภทพื้นที่เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)
โครงการสาทร สแควร์	ตู้ ATM	1
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	พาณิชยกรรม	175

<u>ความเห็นด้านราคา</u>

การเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งตู้ ATM ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โครงการสาทร สแควร์ โดยอัตราค่าเช่าเป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ในส่วนของการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรมโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคาร

กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรก ๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่และมีทำเลพื้นที่ที่อยู่ใกล้ประตูเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของอาคาร

2) กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในอนาคตในการจัดการกองทรัสต์ทรัสตีจะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่นเว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

   (1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี

   (2) ทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

      ก. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

      ข. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน

      ค. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

      ง. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (ค) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้