

ส่วนที่ 3

การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์

7.1.1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์

เงินทุนชำระแล้ว	4,588,104,750.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	8.3801 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	547,500,000 หน่วย

7.1.2. ราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ วันสิ้นปีบัญชี	7.70 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	4,215,750,000.00 บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume)	362.58 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วัน ต้นปี	6,829.11 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วัน สิ้นปีบัญชี	6,562.54 ล้านบาท

7.1.3. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์กรณีแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด

ไม่มี

7.1.4. การลดทุนชำระแล้ว

วันที่ คณะกรรมการมี มติ	วันปิดสมุด ทะเบียนพักการ โอนหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงินลด ทุน	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลดทุน
27-02-2560	14-03-2560	27-03-2560	0.0613	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
05-05-2560	23-05-2560	05-06-2560	0.0705	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-2560	22-08-2560	04-09-2560	0.0712	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-11-2560	28-11-2560	14-12-2560	0.0719	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-2561	09-03-2561	27-03-2561	0.0664	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

วันที่ คณะกรรมการมี มติ	วันปิดสมุด ทะเบียนพักการ โอนหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงินลด ทุน	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลดทุน
09-05-2561	25-05-2561	08-06-2561	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-2561	24-08-2561	10-09-2561	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-2561	21-11-2561	11-12-2561	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-2562	08-03-2562	27-03-2562	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-2562	24-05-2562	07-06-2562	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-2562	23-08-2562	09-09-2562	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-2562	21-11-2562	11-12-2562	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
19-02-2563	06-03-2563	23-03-2563	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-2563	25-05-2563	08-06-2563	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-08-2563	21-08-2563	07-09-2563	0.0617	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-11-2563	23-11-2563	14-12-2563	0.0582	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-05-2564	20-05-2564	07-06-2564	0.0715	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-2564	19-08-2564	03-09-2564	0.0442	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
03-11-2564	18-11-2564	03-12-2564	0.0582	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
18-02-2565	07-03-2565	22-03-2565	0.0389	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-05-2565	23-05-2565	08-06-2565	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-2565	19-08-2565	06-09-2565	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
03-11-2565	18-11-2565	06-12-2565	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
22-02-2566	13-03-2566	28-03-2566	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-2566	25-05-2566	09-06-2566	0.0394	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
07-08-2566	23-08-2566	08-09-2566	0.0304	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-11-2566	24-11-2566	08-12-2566	0.0305	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
19-02-2567	08-03-2567	25-03-2567	0.0308	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-05-2567	28-05-2567	07-06-2567	0.0361	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-2567	22-08-2567	05-09-2567	0.0361	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
14-11-2567	28-11-2567	12-12-2567	0.0361	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
20-02-2568	06-03-2568	20-03-2568	0.0361	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

หมายเหตุ: * สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4 และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

7.2. ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ประเภท	ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนและมูลค่าที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน	จำนวนหน่วย 1,050,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเงินต้นที่ตราไว้รวมทั้งสิ้น 1,050,000,000 บาท
วันครบกำหนดไถ่ถอน	16 มกราคม พ.ศ. 2570
หลักประกัน	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่เป็นสาระสำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี	กองทรัสต์ฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งสุดท้าย	BBB+ ณ วันที่ 19 เมษายน 2567
ผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ตามตราสาร	ไม่มี

7.3. โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

7.3.1. กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์หุ้น (หน่วย)	สัดส่วน (%)
1	บริษัทสหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	210,236,600.00	38.40
2	บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	114,775,100.00	20.96
3	บริษัทไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	41,973,800.00	7.67
4	บริษัทกรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	35,917,200.00	6.56
5	สำนักงานประกันสังคม	25,365,900.00	4.63
6	ธนาคารออมสิน	20,843,000.00	3.81
7	บริษัทอาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,018,800.00	3.29
8	มหาวิทยาลัยมหิดล	6,013,400.00	1.10
9	กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	5,958,800.00	1.09
10	มหาวิทยาลัยศรีปทุม	3,380,000.00	0.62
	รวมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก	482,482,600.00	88.12
	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	65,017,400.00	11.88
	รวม	547,500,000.00	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

7.4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
- (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้
- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด
 - ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution): ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution): ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสำหรับไตรมาสล่าสุดที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

(5) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท เว้นแต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่น ภายในสาม (3) วันนับตั้งแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คที่ครอบคลุมเฉพาะสิ่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในประเทศไทย เช่น ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน ค่าธรรมเนียมในการออกเช็ค กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ
- ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่าย สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยการออกเช็คส่งจ่าย หรือการโอนเงินไปยังบัญชีธนาคารที่ตั้งอยู่นอกประเทศไทยหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปยังต่างประเทศ หรือค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมถึงภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.4.2. เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสได้มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่ กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

7.4.3. ประวัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ลำดับ	วันที่ คณะกรรมการมีมติ	วันปิดสมุดทะเบียนพัก การโอนหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงิน ผลประโยชน์ตอบแทน	เงินผลประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
1	27-02-2560	14-03-2560	27-03-2560	0.0759

ลำดับ	วันที่ คณะกรรมการมีมติ	วันปิดสมุดทะเบียนพัก การโอนหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงิน ผลประโยชน์ตอบแทน	เงินผลประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
2	05-05-2560	23-05-2560	05-06-2560	0.1055
3	04-08-2560	22-08-2560	04-09-2560	0.0943
4	09-11-2560	28-11-2560	14-12-2560	0.0896
5	21-02-2561	09-03-2561	27-03-2561	0.0825
6	09-05-2561	25-05-2561	08-06-2561	0.1146
7	08-08-2561	24-08-2561	10-09-2561	0.1368
8	06-11-2561	21-11-2561	11-12-2561	0.1177
9	21-02-2562	08-03-2562	27-03-2562	0.1017
10	08-05-2562	24-05-2562	07-06-2562	0.1304
11	08-08-2562	23-08-2562	09-09-2562	0.1379
12	06-11-2562	21-11-2562	11-12-2562	0.1307
13	19-02-2563	06-03-2563	23-03-2563	0.1443
14	08-05-2563	25-05-2563	08-06-2563	0.1284
15	06-08-2563	21-08-2563	07-09-2563	0.1283
16	04-11-2563	23-11-2563	14-12-2563	0.1418
17	06-05-2564	20-05-2564	07-06-2564	0.0885
18	04-08-2564	19-08-2564	03-09-2564	0.1158
19	03-11-2564	18-11-2564	03-12-2564	0.0951
20	18-02-2565	07-03-2565	22-03-2565	0.1378
21	06-05-2565	23-05-2565	08-06-2565	0.1230
22	04-08-2565	19-08-2565	06-09-2565	0.1130
23	03-11-2565	18-11-2565	06-12-2565	0.1030
24	22-02-2566	13-03-2566	28-03-2566	0.0930
25	08-05-2566	25-05-2566	09-06-2566	0.1156
26	07-08-2566	23-08-2566	08-09-2566	0.1134
27	08-11-2566	24-11-2566	08-12-2566	0.1028
28	19-02-2567	08-03-2567	25-03-2567	0.1071
29	09-05-2567	28-05-2567	07-06-2567	0.1149
30	08-08-2567	22-08-2567	05-05-2567	0.1039

ลำดับ	วันที่ คณะกรรมการมีมติ	วันปิดสมุดทะเบียนพัก การโอนหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงิน ผลประโยชน์ตอบแทน	เงินผลประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
31	14-11-2567	28-11-2567	12-12-2567	0.1044
32	20-02-2568	06-03-2568	20-03-2568	0.0927

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1. ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1. ข้อมูล

ชื่อ	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (SCCP REIT Co., Ltd.)
ที่อยู่	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 39 ห้อง 3903 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
หมายเลขโทรศัพท์	02-258-4515-8
โทรสาร	02-258-4519
เว็บไซต์	ไม่มี

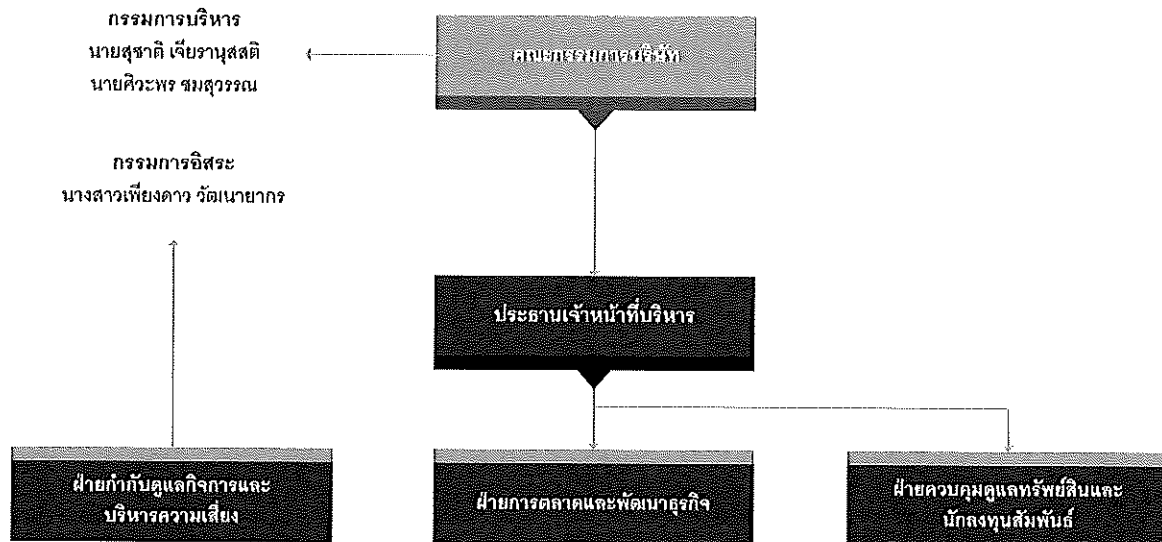
8.1.2. โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1	นายสุชาติ เจียรานุสสดี	999,999	99.9999
2	นายสหรัฐ ชื่นศิริพงษ์	1	0.0001
	รวม	1,000,000	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

8.1.3. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กรของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



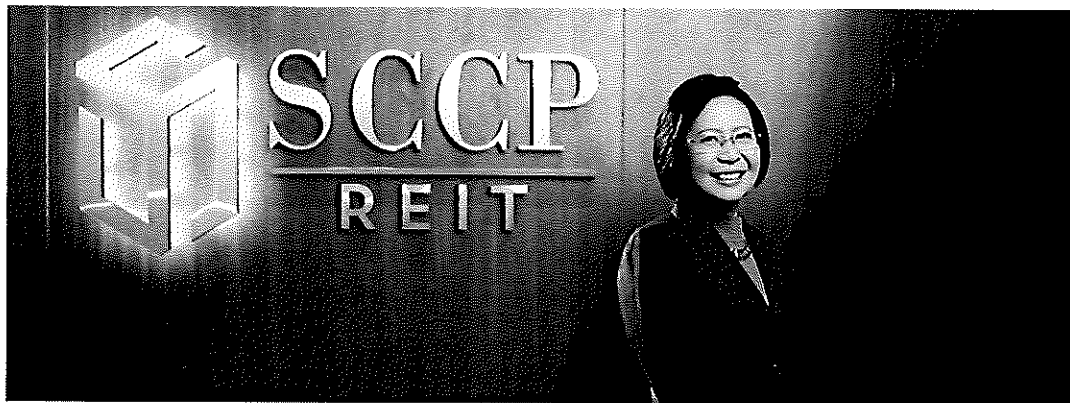
คณะกรรมการบริษัท



ชื่อและสกุล	นายสุชาติ เจียรานุสสติ
ตำแหน่ง	กรรมการ
วุฒิการศึกษา	ปริญญาโท สาขา Management Science, Imperial College สหราชอาณาจักร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการของ SCCP Asset Management Pte., Ltd. และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท SC Capital Partner กรรมการบริหาร Westbrook Real Estate Partners ที่ปรึกษาของธนาคารแห่งประเทศไทย



ชื่อและสกุล	นายศิระพร ชมสุวรรณ
ตำแหน่ง	กรรมการบริหาร
วุฒิการศึกษา	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน , Oklahoma City University, สหรัฐอเมริกา
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ปรึกษา บริษัท ซีเอสเอ กรุ๊ป จำกัด • กรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน) • ประธานกรรมการ บริษัท พาโนรามา เวิลด์ไวด์ จำกัด • กรรมการผู้อำนวยการ บริษัท เนชั่น อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด (มหาชน) • กรรมการผู้จัดการ บริษัท อมรินทร์มัลติเซ็นเตอร์ จำกัด • ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลนิธิแม่ฟ้าหลวงในพระบรมราชูปถัมภ์ • รองประธานบริหารฝ่ายการตลาดและการขาย บริษัท สาริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด • ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการตลาด บริษัท ธนียง จำกัด (มหาชน) • ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ชื่อและสกุล	นางสาวเพ็ญดาว วัฒนายากร
ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> • CISA ระดับ 3 (Certified Investment and Securities Analyst) • ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ปริมาณวิเคราะห์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และ • ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> • กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด • เหนียวญิก สมาคมเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการด้านการธนาคารและสถาบันการเงิน วุฒิสภา • กรรมการผู้จัดการ สายวิชาการและบริหารความเสี่ยง บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด • กรรมการและกรรมการตรวจสอบ บริษัท โกลเบล็ก โฮลดิ้ง แมนเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) • ผู้อำนวยการโครงการ สมาคมตราสารหนี้ไทย • ผู้จัดการ หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนผู้จัดการกองทรัสต์

นายสุชาติ เจียรานุสสติ หรือนายศิวะพร ชมสุวรรณ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการ และการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัท มีดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ข้อบังคับของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัทใดๆที่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถือหุ้น ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethics)
- 2) บริหารจัดการกิจการของบริษัทและกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ี รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ว่างบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- 3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

- 5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- 7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 8) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดไปปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือ ผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท โดยในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (นับรวมการถือหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย)
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี

- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรกับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการพิจารณาอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่มีหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- 8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ข้อฉล หรือทุจริต
- 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- 2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- 4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ

- รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้องส่วนประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแลการดำเนินงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท
- 2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทและกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- 3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) เป็นตัวแทนบริษัทตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- 6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท
- 7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบ อำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมาย อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบ อำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการ ที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

8.1.4. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ TPRIME ซึ่งรวมถึงการ ลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทผู้จัดการ กองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบ

(1) หน้าที่โดยทั่วไป

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประกาศเกี่ยวกับกองทรัสต์ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการ เสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มี ข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

- ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลใดๆ หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในขอบเขตแห่งอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศที่เกี่ยวข้องและสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามสิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ภายใต้สัญญาต่างๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำในนามของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (จ) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการซื้อ รับโอน การจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ และหุ้นในบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ข) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ และให้ความร่วมมือเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป และปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายหลังการลาออกหรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฅ) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงิน ที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลตามที่มาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์กำหนดให้ต้องมีการเปิดเผยหรือการรายงาน การจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในพ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในพ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของหรือผู้มีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้ให้ความสนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- อนึ่ง “ผลประโยชน์” ที่กล่าวถึงข้างต้น อาจอยู่ในรูปตัวเงิน ของขวัญ ของกำนัล (เช่น ตัวเครื่องบินและที่พัก ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานในหน้าที่) ทรัพย์สินหรือของมีค่า (เช่น รถยนต์ ทองคำ เครื่องเพชร เป็นต้น) หลักทรัพย์ เช่น หุ้น การลดหนี้ หรือจ่ายชำระหนี้ให้แทน การให้ส่วนลด การสนับสนุนหรือการให้ความช่วยเหลือทางธุรกิจ เป็นต้น

- (ฐ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความเหมาะสมผลของธุรกรรมนั้น
- (ฑ) ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ผู้ค้ำประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (ฒ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืมในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ด) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มี หรือจัดทำแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาดในการลงทุนและการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปี และนำส่งให้ทรัสต์พิจารณาและให้ความเห็น
- (ต) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรหากมีการเปลี่ยนแปลงรายการใดในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยแนบคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับแก้ไขส่งให้ทรัสต์ โดยต้องแจ้งก่อนคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับแก้ไขจะมีผลใช้บังคับ
- (ถ) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาต ตามประกาศคณะกรรมการก.ล.ด. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์
- (ท) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีหนังสือชี้แจงกรณีข้างต้นไปยังทรัสต์โดยเร็วและต้องไม่เกิน 3 วันทำการนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ โดยในหนังสือชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องระบุสาเหตุและคำชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกรณีดังกล่าว และหากปรากฏว่าการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีข้างต้นเป็นเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ระบุแนวทางการแก้ไขเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์และแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และระยะเวลาในการแก้ไขเรื่องดังกล่าวไว้ในหนังสือชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้นได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างเต็มที่

เพื่อชี้แจงรายละเอียดและจัดส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ตามที่ร้องขอภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวอย่างเต็มที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

(2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (ก) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (ข) การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อสัญญาและเงื่อนไขของสัญญาที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนเข้าทำ เช่น สัญญากู้เงิน สัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอายุรวมมากกว่า 7 ปี สัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอายุการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะให้ต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือสัญญาเช่าพื้นที่ที่ได้จดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน เป็นต้น เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใดๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามข้อกำหนดนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น

- กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้
- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด
- บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมตลอดเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายใน เฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น) คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา โดยระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็น ผู้รับผลประโยชน์ (ยกเว้นในกรณีที่สัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าทำเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นอย่างอื่น หรือในกรณีที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการกู้ยืมเงินโดยมีเงื่อนไขให้ระบุให้ทรัสต์ในนามกองทรัสต์และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันร่วม) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลักในวงเงินที่ทรัสต์ เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม
- จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ให้บริการ (Tenant Mix)
- ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

- จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกละหรือต่ออายุ สัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาถ้อยมือที่กองทรัสต์ เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการ ตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หาก ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา ถ้อยมือที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
 - ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บ รายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณี ที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และ/หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนมีกรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิในการใช้อสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้องรวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็น คู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดใน สัญญาดังกล่าว
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ กองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์งบการเงินและเอกสาร ประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือ กฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือ ข้อมูลดังกล่าว
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของ ตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่ขาดข้อความอันอาจทำให้เข้าใจผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ไม่มีข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ฏ) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสดย่อย (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือหลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนจะตรวจพิจารณาและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐานดังกล่าวครบถ้วน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่างๆ และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปีนับแต่วันที่มีการทำเอกสารดังกล่าวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบ

- (ฐ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำและ/หรือจัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงาน ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- (ฑ) ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการใดๆ เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดั้งเดิม
- (ฒ) ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนตามประกาศ ทจ. 49/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดการให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนแต่งตั้งให้บุคคลที่ทรัสต์มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจลงนามแต่ผู้เดียวในการทำธุรกรรมใดๆ กับธนาคารที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนมีบัญชีอยู่ทุกบัญชีหรือกับสถาบันการเงินใดๆ ที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนเข้าทำสัญญาทางการเงินประการอื่นๆ ทั้งนี้ ทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเป็น ผู้มีอำนาจลงนามในการทำธุรกรรมกับธนาคารเกี่ยวกับบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสดย่อย (Petty Cash) สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามจำนวนที่ทรัสต์กำหนด
- (ด) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจสอบและดำเนินการใดๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่จะได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- (ต) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์รวมถึงบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนทุกบริษัทดังต่อไปนี้
 - จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 ปี

- จัดเตรียมแผนเรื่องการบริหารทุนวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่

โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (๓) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

ฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย กำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรที่สอดคล้องและเป็นไปตามประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและมีแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่กำกับดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ เช่น ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงต้องจบการศึกษาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือการเงินสำหรับอสังหาริมทรัพย์ หรือด้านอื่นที่เกี่ยวข้อง และบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีจำนวนครบถ้วนและ ต้องมีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น การบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และกฎหมายอื่นๆ

ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ในการประเมินผลการปฏิบัติตามกฎหมายของบุคคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ดังกล่าว รวมถึงหน้าที่ในการตรวจสอบบุคคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติเพื่อเข้าปฏิบัติหน้าที่ทดแทนกรณีที่มีการลาออกหรือมีเหตุใดๆ ที่ทำให้บุคคลากรนั้นไม่สามารถดำเนินงานได้ รวมถึงการเตรียมความพร้อมและการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์จะมีบุคคลากรครบจำนวนตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานทั้ง 10 ระบบ ที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

(2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์โดยจะทำหน้าที่วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กำหนด วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) รวมทั้งจัดให้มีการอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

(3) ฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์

ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์และ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงการติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงทำหน้าที่ดูแลจัดหาบุคคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม

นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงงานทำความสะอาด งานด้านการรักษาความปลอดภัยงานด้านการจัดหาผู้เช่า งานด้านระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน งานด้านการควบคุมสัตว์รบกวน

งานด้านการรักษาสุขอนามัย (Hygiene Service) งานด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษา งานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง

ทั้งนี้ ในกรณีทำงานใดๆ ซึ่งโดยสภาพหรือตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เป็นงานที่จะต้องดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องอันเป็นการเฉพาะตัวแล้ว งานในลักษณะเช่นนี้ไม่สามารถดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ได้ เช่น งานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและการจ่ายผลประโยชน์ การทำหน้าที่ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ การดูแลการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ ฯลฯ

รายละเอียดของบุคลากรในฝ่ายงาน ดังนี้

ฝ่ายงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง	1	นางสาวอัจฉิมา จรุงสำราญ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้อำนวยการ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง บริษัท เอสซีซีที รีเทล จำกัด • ผู้ช่วยผู้บริหารงาน ฝ่ายกฎหมายเพื่อการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย จำกัด • ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายกฎหมาย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	3	นายสันติภาพ อภินทนาพงศ์	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท เอสซีซีที รีเทล จำกัด • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ฝ่ายงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์	2	นายเกรียงไกร ตระการวิทย์รักษ์	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้อำนวยการ ฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด • ผู้ช่วยผู้บริหารงาน ฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด • ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
		นางสาวนิภาวรรณ สีดำ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้อำนวยการ ฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายปฏิบัติการกองทุนและธุรกิจใหม่ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

ระบบงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัทมีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. บริษัทจึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย

- 1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์
- 2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- 3) ระบบจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง

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

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อยดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ • ระบบการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ • ระบบการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ • การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์
ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์
ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> • การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร • การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ • การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ • การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ • การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ • การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์
ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน • ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัท (กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์) ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบการกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง <ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลของบริษัท (บริษัท เอสซีซีพี รีลีส จำกัด) ข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ กระบวนการจัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัท และกองทรัสต์
ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน ระบบการจัดทำมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบระบบควบคุมภายในและการดำเนินงาน <ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง ระบบการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน <ul style="list-style-type: none"> ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัท ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และบริษัทย่อยที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน <ul style="list-style-type: none"> กรณีข้อร้องเรียนที่ไม่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง กรณีข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง
ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย <ul style="list-style-type: none"> กรณีข้อร้องเรียนที่ไม่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง กรณีข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง

8.1.5. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

- การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เท่านั้นเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
 - ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่โดยทรัสต์ เนื่องจากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการให้ความเห็นชอบของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาการให้ความเห็นชอบที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการควบรวมกิจการ หรือโอนกิจการไปยังบุคคลภายนอกโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ด้วยวิธีการ

ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ เพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณีสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับเงื่อนไขที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้อง ครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติหน้าที่ภายหลังจากการลาออกตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย

- 8.1.6. ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ให้ระบุว่ามียกกองทรัสต์ และแต่ละกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด

ไม่มี

- 8.2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 8.2.1. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการ

- (1) โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ชื่อ	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	88 อาคารเดอะปาร์ค ชั้น 10 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
หมายเลขโทรศัพท์	02-624-6400
โทรสาร	02-679-6519
เว็บไซต์	http://www.jll.co.th

- (2) โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ชื่อ	บริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 10 อาคารโอ-เนส ทาวเวอร์ เลขที่ 6 ซอยสุขุมวิท 6 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
หมายเลขโทรศัพท์	02-651-8170-3
โทรสาร	02-651-8124
เว็บไซต์	https://www.nmc.co.th

8.2.2. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

(1) บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	199,995	99.9975%
2	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แอ็ดไวซอรี จำกัด	1	0.0005%
3	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ เอเชีย โฮลดิ้ง จำกัด	1	0.0005%
4	นายกฤษ ปิรมหัยวุฒิ	1	0.0005%
5	นางสุรัชฎา ประภาพัดน์	2	0.0010%
	รวม	200,000	100.0000%

(2) บริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1.	บริษัท นันทวัน จำกัด	15,800	79%
2.	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	1,400	7%
3.	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,400	7%
4.	ทุนลดาวัลย์ จำกัด	600	3%
5.	อื่นๆ	800	4%
	รวม	20,000	100%

8.2.3. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- การจัดการดูแลอสังหาริมทรัพย์: ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ติดต่อบริษัท ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจาก

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

- **การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน:** จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ
- **การทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์:** จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่หรือสัญญาบริการสาธารณูปโภค และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก่ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่มีผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

8.3. ทรัสต์

8.3.1. ข้อมูล

ชื่อ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนศิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารศิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
หมายเลขโทรศัพท์	0-2673-3999

am

เว็บไซต์	www.kasikornasset.com
----------	-----------------------

8.3.2. โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.99
2	นายประทาน อัจฉรวรรณ	1	0.00
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสานนท์	1	0.00
	รวม	27,154,274	100.00%

8.3.3. หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของ ผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งคณะกรรมการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. โดยหน้าที่ของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แก่

- 1) บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 2) แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- 3) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ ทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นที่ทรัสต์จัดการ (ถ้ามี) ด้วย
- 4) ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์
- 5) จัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 6) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา
- 7) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 8) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยา ความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 9) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งหักทวงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 10) แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์ให้สิ้นไป
- 11) จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้
- 12) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 13) ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเวลาอันสมควรกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูงสูญหาย ลบเลือน ชำรุดเสียหาย
- 14) รับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
- 15) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 16) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ได้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.4. คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

ไม่มี

8.5. อื่น ๆ

8.5.1. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท ไพร์มวอเตอร์เฮาส์เคเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขต สาทร กรุงเทพมหานคร 10120
หมายเลขโทรศัพท์	0-2844-1000

8.5.2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 1 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 93 ถนนรัชดาภิเษก ถนนรัชดาภิเษก แขวงดิน แดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
หมายเลขโทรศัพท์	0-2009-9999

8.5.3. นายทะเบียนหุ้นกู้

ชื่อ	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 122 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
หมายเลขโทรศัพท์	0-2296-2000

8.5.4. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรเชียล จำกัด
ที่อยู่	2556 อาคาร 66 ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 2206-2207 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาเหนือ เขต บางนา กรุงเทพมหานคร 10260
หมายเลขโทรศัพท์	0-2656-7000

8.5.5. ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ	บริษัท ชินเดช แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
------	----------------------------------------

ที่อยู่	140/8 อาคาร ไอเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 9 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
หมายเลขโทรศัพท์	0-2231-6083

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้การบริหารกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเท่าเทียมกันทุกราย บริษัทจึงจัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง คู่มือการปฏิบัติงาน และระบบควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และแนวทางการดำเนินงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัท ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง มีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล รวมทั้งให้เป็นไปตามประกาศกฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงจะทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบดีถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบต่อความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.2. คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดในข้อ 8.1.3. โครงสร้างการจัดการ

9.3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.3.1. ข้อกำหนดในการประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส โดยมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง องค์กรประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติหั่งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

นอกจากนี้ ในกรณีที่ปรากฏว่าจะแนบเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการเท่ากัน ให้ผู้ที่เป็นประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัท จะจัดทำบันทึกถายงานการประชุม คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ โดยทั่วไปจะมีวาระในการประชุมดังนี้

1) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

- ผลประกอบการของบริษัท และของกองทรัสต์
- ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
- จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

2) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทเองและกองทรัสต์

9.3.2. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ลำดับ	การประชุมครั้งที่	วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1	2/2567	พิจารณาอนุมัติทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	อนุมัติตามที่เสนอ	การเข้าทำธุรกรรมการเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่
2	2/2567	พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	อนุมัติตามที่เสนอ	เป็นผู้สอบบัญชีรายเดิมที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชีกิจการและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมีค่าบริการที่สามารถเทียบเคียงได้กับรายอื่น
3	3/2567	พิจารณาอนุมัติทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	อนุมัติตามที่เสนอ	บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำสัญญาธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับเงินตราต่างประเทศหรือธุรกรรมอนุพันธ์ (สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย) หรือ ISDA Agreement ดังกล่าวข้างต้นนี้จะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของกองทรัสต์และมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายหรือประกาศใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากสัญญาดังกล่าว มีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis)

9.4. กลไกการกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์มีการลงทุนทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์และระบบงานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวเพื่อให้มั่นใจว่าการประกอบธุรกิจของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

9.4.1. ข้อกำหนดการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เสนอบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคคลในธุรกิจตลาดทุนและต้องเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว เสนอต่อทรัสต์ที่เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขอความเห็นชอบและแต่งตั้งให้บุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอดังกล่าวเป็นกรรมการของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เมื่อทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์แต่งตั้งกรรมการของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบทันที หากมีการดำเนินการใด ๆ ที่ไม่เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือมติที่ประชุม หรือหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้ทรัสต์สามารถพิจารณาถอดถอนกรรมการและแต่งตั้งกรรมการใหม่ของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ทันที

9.4.2. การกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ 9.4.1.

กองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางการควบคุม บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวข้างต้นไว้ในข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด โดยข้อบังคับนี้จะไม่สามารถแก้ไขได้ เว้นแต่จะได้รับมติผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งได้แก่กองทรัสต์ กระทำการแทนโดยทรัสต์ โดยกรรมการทุกรายของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีหน้าที่ต้องดำเนินการกิจการให้สอดคล้องและไม่ขัดแย้งกับนโยบายของกองทรัสต์ โดยกรรมการของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด รวมถึงปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามแนวทางการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีหน้าที่ดำเนินการใดๆ ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

9.4.3. การกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และมีบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยจำนวน 2 คน ซึ่งถูกกำหนดให้ต้องเป็นบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น โดยเมื่อคิดรวมกันแล้วมีสัดส่วนร้อยละ 0.01 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ดังนั้น กองทรัสต์ ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์จึงมีอำนาจในการคัดเลือกและควบคุมดูแลผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยทั้ง 2 คน นั้นได้โดยตรง สามารถสื่อสาร ให้ข้อมูล วิเคราะห์และหาแนวทางการบริหารจัดการที่เหมาะสมเพื่อป้องกันข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่น

9.4.4. กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัท

ในกรณีที่จะมีการทำการรายการระหว่างบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัท ลักษณะสาระของรายการและระบบในการขออนุมัติจะต้องได้รับมติจากที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์หรือมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด และให้พิจารณาการทำการรายการของ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของ คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์หรือมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด

9.4.5. กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในเรื่องสำคัญของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์ได้ควบคุมโดยจำกัดความสามารถในการทำธุรกรรมในเรื่องสำคัญของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด โดย กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ในข้อบังคับของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ให้การเข้าทำธุรกรรมในเรื่องสำคัญใด ๆ ไม่อยู่ในขอบเขต อำนาจของกรรมการ ทั้งนี้ เพื่อให้ไม่ให้กรรมการเข้าทำธุรกรรมในเรื่องสำคัญใด ๆ ในนามของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ที่อยู่นอก วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ได้ โดยบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะเข้าทำธุรกรรมในเรื่องสำคัญใด ๆ ได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจาก มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อบังคับของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด

9.4.6. ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (shareholders' agreement)

ไม่มี

9.5. การลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น

ไม่มี

9.6. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในของบริษัท โดยมีนโยบายห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้าง ตลอดจนองค์กรภายนอกที่เกี่ยวข้อง นำความลับและ/หรือข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผย หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งต้องไม่ทำการ ซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยใช้ข้อมูลภายในนี้ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางการป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายใน ดังนี้

- 1) ให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทเกี่ยวกับหน้าที่ในการรายงานการถือครองการรายงานการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และมาตรา 246 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.

2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งการจัดทำรายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่ตนหรือคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินกันฉันสามีภรรยา หรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละสามสิบ (30) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดต่อสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามประกาศที่ สจ. 54/2561 เรื่อง การจัดทำรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลง การถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

- 2) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท รวมทั้งคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินกันฉันสามีภรรยา (แล้วแต่กรณี) และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะจัดทำรายงานและเปิดเผยรายงาน การถือครองหลักทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศที่ สจ. 54/2561 เรื่อง การจัดทำรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลง การถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์
- 3) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้างของบริษัท ตลอดจนผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ อาทิ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ต้องงดการซื้อขายหน่วยทรัสต์ โดยบริษัทจะจัดให้มีการติดตามตรวจสอบและจำกัดการทำการธุรกรรมของบุคคลที่ได้รับทราบข้อมูลดังกล่าว ไม่ให้มีการเปิดเผยข้อมูลหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์จนกว่าจะได้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือข้อมูลดังกล่าวกลายเป็นข้อมูลที่ไม่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์แล้ว (แล้วแต่กรณี)
- 4) บริษัทกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรในหน่วยงานที่มีโอกาสรับข้อมูลภายในที่มีความสำคัญออกจากหน่วยงานอื่นอย่างชัดเจน โดยมีการจำกัดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศต่าง ๆ ตลอดจนกำหนดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในที่มีความสำคัญมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบด้าน Chinese Wall อย่างเคร่งครัด
- 5) กำหนดให้การกระทำใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทเป็นความผิดทางวินัยของบริษัท และจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ตั้งแต่การตักเตือนด้วยวาจา การตักเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้าง

9.7. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.7.1. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ตั้งอยู่ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ
- 2) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- 3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็น ลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือ ข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า ร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างน้อย 2 ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และ
 - ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวรรคแรกต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือเช่าอาคารหรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือผู้มีสิทธิครอบครอง เช่น จัดให้มีบริษัทประกันเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างของเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการกระทำจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้ผู้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินตามข้อ 8.1.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทอื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม

ดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- สำหรับกรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทอื่น กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าว หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าว ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์
- กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่า การให้บริษัทดังกล่าวหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - i. เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
 - ii. ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ขออนุญาต ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของวรรค 1 หรือ วรรค 2 ดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ การถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญโดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ด (51) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

iii. เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม i. หรือ iii. เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม ก. หรือ ข. ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบ (40) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

- ในกรณีเป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

i. กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมกับบริษัทตามข้อ 8.1.1/1(1) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 8.1.1/1(1) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว

(2) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่ออนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้

(2.1) เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว

(2.2) ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย

(2.3) เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

ii. กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 8.1.1/1(ก) 2. หรือ 3. ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่ออนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้

- (1) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
 - (2) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลบังคับใช้ของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของกองทรัสต์ ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือและความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
- iii. ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 8.1.1/1(1) (ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องได้รับการเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือที่ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- แสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - i. มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ii. มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม i. ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง
 - (1) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะ กรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
 - (2) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
 - (3) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
 - (4) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว
 - (5) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการ

ของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์
ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตาม
ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (6) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้
เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือ
เปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การ
ให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

- มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการ
กู้ยืมเงิน หรือกองทรัสต์อาจเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทดังกล่าว มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ โดยให้ถือว่า การให้
บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

นอกจากนี้วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์
ดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- i. ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและ
อุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้ เช่น
 - (1) สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และภาระผูกพัน
ต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - (2) ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม
ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่
เกี่ยวข้อง
 - (3) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของ
กองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าวโดยต้องจัดให้มี
ความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบ
และสอบทานด้วย
 - (4) ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
เป็นต้น โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือ
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งทรัสต์
ยอมรับให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบหรือสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

ii. ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้

- ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
- การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
- ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี
 - เมื่อครบกำหนด 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบ ครั้งล่าสุด
 - เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ

iii. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

iv. ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ถือหุ้น ดังนี้

- (1) การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยต้องคำนึงถึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนทางอ้อมด้วย
- (2) การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
 - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- (4) ในกรณีที่มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3)
- (5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1) (2) (3) และ (4) โดยอนุโลม
- v. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วงจะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยา ความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- vi. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
- (ข) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย
- i. ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - ii. ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไปต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

(3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่า การได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

iii. กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตน (โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์) เกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไป σύμφωναก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

9.7.2. การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการในการสรรหาผู้เช่า

บริษัท เอสซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการจัดการดูแลโครงการมาโดยตลอด และดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

9.8. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ บริษัทฯ อาจแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลและซ่อมบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า เป็นต้น) ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และนโยบายที่กำหนดโดยบริษัทฯ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และทรัสต์จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพที่เสี่ยง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหา ผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ ให้เช่าการดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- 2) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอาจจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง ให้พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- 3) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาและคัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่สิทธิในการออกเสียง
- 4) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะนำรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัท แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
- 5) ทรัสต์จะพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับการเสนอมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากได้รับการแจ้งจากบริษัท ทั้งนี้ ทรัสต์จะพิจารณาโดยคำนึงถึงผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาและความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนเป็นหลัก
- 6) บริษัทฯ โดยฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปภายหลังได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว

9.9. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงานงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการขาย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่างๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนแปลง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูงเกินไปและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาแต่งตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน

- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- 10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- 2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เรียกเก็บได้
- 3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้งานได้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- 4) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ และแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวกันทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานที่สำคัญต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน งานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น

9.10. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทจะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และบริษัทจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) บริษัทจะสร้างความรู้ความเข้าใจเชิงรุกและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรและอัตรากำไรสุทธิอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัทจะควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 3) บริษัทจะเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าและให้บริการใช้พื้นที่
- 4) บริษัทจะเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาค่าเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 5) กองทรัสต์และบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตรากำไรพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึง การให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้สนใจเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
- 6) บริษัทจะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
 - การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่อ

อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

- การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
- การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัย ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

9.11. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในแต่ละรอบบัญชี แต่ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปีซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

9.12. การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> • ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วยทรัสต์ • ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผลการจ่ายเงินลงทุน • รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิกกอง • รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า • รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ / การเปลี่ยนแปลงกรรมการ / การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ / รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> • รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ • รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> • งบการเงิน <ul style="list-style-type: none"> - รายไตรมาส ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส (ไตรมาสที่ 1-3)

	<ul style="list-style-type: none"> - ประจำปี ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี • วิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ • แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 90 วันหลังสิ้นรอบบัญชี • รายงานประจำปี ภายใน 120 วันนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี • การจัดการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์ • ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี • รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.13. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

9.13.1. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้ อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วัน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 3) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุ สถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่า เป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ หรือเพื่อพิจารณาอนุมัติแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าระยะเวลาดังต่อไปนี้

- 14 วัน ก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 7 วัน ก่อนวันประชุม สำหรับกรณีอื่นนอกจากรวบรวม

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

โดยสถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจังหวัดใกล้เคียง

องค์ประชุม และประธานในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ หรือทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น แล้วแต่กรณี ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้อง หรือทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น แล้วแต่กรณี ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ มีส่วนได้เสียให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธาน ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธาน ในที่ประชุม ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังกล่าวจะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

- กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอายุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้

ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
- 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์
- 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกที่รายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

9.13.2. การจัดการสื่อสารสองทาง (two-way communication)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ โดยจะจัดให้มีการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีพบปะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดการสื่อสารสองทาง (two-way communication) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

9.14. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ในกรณีตำแหน่งของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทครบวาระหรือว่างลง บริษัทจะดำเนินการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงรายใหม่ โดยมีขั้นตอนดังนี้

- 1) พิจารณาบทพจน์โครงสร้างและขนาดขององค์กร ตลอดจนขนาด จำนวน และสัดส่วนของคณะกรรมการบริษัทให้เหมาะสมกับองค์กร สอดคล้องกับสภาพธุรกิจ ตลอดจนหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการและผู้บริหารระดับสูงจะต้องประกอบไปด้วยบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ในด้านต่างๆ และสามารถมีส่วนร่วมสนับสนุนการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มั่นคงและมีประสิทธิภาพได้
- 2) พิจารณาบทพจน์คุณสมบัติทั่วไป คุณสมบัติเฉพาะของกรรมการ กรรมการอิสระ และผู้บริหารระดับสูงเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 3) การเลือกและแต่งตั้งกรรมการต้องเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท โดยกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น มติผู้ถือหุ้นให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของ ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามวิธีการดังนี้
 - ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการ โดยให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด กรรมการมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการภายในขอบเขตของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น อีกทั้งมีอำนาจกระทำการใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิหรือที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าว
 - กรรมการทั้งหมดของบริษัทต้องเป็นผู้ไม่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด และต้องมีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 - ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นอัตราจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกเป็นจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับอัตราหนึ่งในสาม กรรมการที่จะออกในปีแรกและปีที่สองให้ภายหลังแปรสภาพนั้นให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่ยืนในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่อีกได้ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- สำหรับการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง บริษัทมีนโยบายนโยบายที่จะคัดเลือกบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ โดยการคัดเลือกต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่คณะกรรมการมอบหมาย

9.15. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2567 คือ 1,045,000 บาท

9.16. การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มี

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1. นโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างซื่อสัตย์ มีคุณธรรม จริยธรรมและมีความโปร่งใส โดยบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกองทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ สัญญาถ่วงดุลทรัสต์ เพื่อความเป็นธรรมของผู้ถือหุ้น นักลงทุนทั้งรายย่อยและรายใหญ่อย่างเป็นธรรมและเสมอภาค

การเคารพสิทธิมนุษยชน

กองทรัสต์มีนโยบายสนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยปฏิบัติต่อผู้ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ผู้ถือหุ้นรายย่อย นักลงทุนทั้งรายย่อยและรายใหญ่ และผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ด้วยความเคารพในคุณค่าของความเป็นมนุษย์ คำนึงถึงความเสมอภาคและเสรีภาพที่เท่าเทียมกัน ไม่ละเมิดสิทธิพื้นฐาน หรือเลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาวะทางร่างกาย หรือสถานะทางสังคม รวมถึงจัดให้มีการดูแลไม่ให้ธุรกิจของบริษัท เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น การใช้แรงงานเด็ก และการคุกคามทางเพศ เป็นต้น

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญต่อการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมซึ่งเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคลอันเป็นปัจจัยที่จะช่วยเพิ่มมูลค่าของกิจการและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทและกองทรัสต์ โดยได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติดังนี้

- เคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน
- จัดให้มีกระบวนการจ้างงานและเงื่อนไขการจ้างงานอย่างเป็นธรรม รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทน และการพิจารณาผลงานความดีความชอบภายใต้กระบวนการประเมินผลการทำงานที่เป็นธรรม
- ส่งเสริมการพัฒนาบุคลากร โดยจัดให้มีการจัดอบรม สัมมนา ฝึกอบรม รวมถึงส่งบุคลากรเข้าร่วมสัมมนาและฝึกอบรมวิชาการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถ
- จัดให้มีสวัสดิการด้านต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด
- ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้พนักงานปฏิบัติงานได้อย่างปลอดภัย และมีสุขอนามัยในสถานที่ทำงานที่ดี
- เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็น หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมหรือการกระทำที่ไม่ถูกต้องในบริษัทฯ รวมถึงคุ้มครองพนักงานที่ร้องเรียนหรือรายงานเรื่องดังกล่าว

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารสำนักงานเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำกับดูแล และควบคุมการดำเนินงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่าโดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการดังนี้

- บริหารอาคารโดยใช้บริษัทที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบต่อ
- ใช้วัสดุ อุปกรณ์ที่ได้มาตรฐานและมีคุณภาพ ตลอดจนส่งมอบงานให้ครบถ้วนถูกต้อง และปลอดภัย
- ติดต่อผู้เช่าและผู้ให้บริการด้วยความสุภาพ ตลอดจนรับเรื่องร้องเรียนและแก้ไขปัญหาต่างๆ ด้วยความรวดเร็ว
- การอบรมฝึกซ้อมดับเพลิงขั้นต้นและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟสำหรับผู้เช่าเป็นประจำทุกปี
- ทบทวนและการรายงานบัญชีรายชื่อสารเคมีอันตรายและรายละเอียดข้อมูลความปลอดภัยของสารเคมีอันตรายเป็นประจำทุกปี
- ตรวจสอบความปลอดภัยของระบบไฟฟ้าและบันทึกผลการตรวจสอบ รับรองระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์เป็นประจำทุกปี
- ตรวจสอบและการทดสอบอุปกรณ์ของลิฟต์ และการทดสอบการรับน้ำหนักของลิฟต์เป็นประจำทุกปี
- ตรวจสอบความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารเป็นประจำทุกปี
- จุดบริการสเปรย์แอลกอฮอล์แบบไร้สัมผัสบริเวณพื้นที่ส่วนกลางในลิฟต์ทุกตัวและโถงลิฟต์

ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติอย่างสม่ำเสมอ จึงให้ความสำคัญกับการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและมีการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่ดีเพื่อป้องกันและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ตลอดจนการดูแลสภาพแวดล้อมของกองทรัสต์ที่คำนึงถึงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและผู้ใช้อาคาร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มุ่งเน้นในการนำ

มาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมเป็นแนวทางในการปฏิบัติเพื่อตอบสนองต่อความคาดหวังของระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมดังนี้

- บำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำเสียประจำเดือน และแก้ไขคุณภาพน้ำเสียให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานก่อนปล่อยสู่แหล่งน้ำสาธารณะ
- รายงานผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส. 1) และรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.2) เป็นประจำทุกเดือน
- การดูแลระบบเติมอากาศในอาคารจอดรถชั้นใต้ดิน เพื่อลดปริมาณคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) และคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂) ภายในลานจอดรถ

10.2. แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

กองทรัสต์ วางกรอบการปฏิบัติงานทุกขั้นตอนทั้งสำหรับการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในองค์กร และการปฏิบัติงานขององค์กรอื่นที่เกี่ยวข้อง อาทิ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำกับดูแล และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนการจัดให้มีการตรวจสอบที่รัดกุมทั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ (สำหรับการกำกับดูแลองค์กรอื่นที่เกี่ยวข้อง) จากทรัสต์ และจากผู้สอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ ตลอดจนเน้นย้ำสร้างจิตสำนึกให้แก่บุคลากรภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องโดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ เช่น ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ต้องจบการศึกษาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือการเงินสำหรับอสังหาริมทรัพย์ หรือด้านอื่นที่เกี่ยวข้อง และบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีจำนวนครบถ้วน และต้องมีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น การบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหน้าที่ในการสรรหาบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติเพื่อเข้าปฏิบัติหน้าที่ทดแทนกรณีที่มีการลาออกหรือมีเหตุใดๆ ที่ทำให้บุคคลากรนั้นไม่สามารถดำเนินงานได้ รวมถึงการเตรียมความพร้อมและการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าไม่มีกรณีที่กองทรัสต์ขาดบุคลากรเข้าปฏิบัติหน้าที่เกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานทั้ง 10 ระบบ และระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่า

กองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ทราบและปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่มีอยู่หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่าการตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย

12.1. รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

12.1.1. รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์เพราะบริษัทได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555 ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

บุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด
ความสัมพันธ์	ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัทเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย 3 ส่วนได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 0.45 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 2.5 ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษดังกล่าว

	<p>ในกรณีที่กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ก่อนค่าธรรมเนียมพิเศษน้อยกว่าค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บ</p> <p>3. ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</p> <p>3.1. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้งแรก ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา</p> <p>3.2. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายได้</p>
<p>ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา</p>	<p>โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>1. ในส่วนค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐานนั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันและค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยในต่างประเทศ โดยในการเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นต้องคำนึงว่าภาระหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นมีปริมาณมากกว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และในการเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นต้องคำนึงถึงภาระหน้าที่ของบริษัทซึ่งจะแตกต่างจากผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองอื่นเนื่องจากหน้าที่ของบริษัทในการบริหารจัดการกองทรัสต์นั้นรวมถึงการมีหน้าที่จัดหาผู้เช่าด้วย ค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น</p> <p>2. ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษนั้นจะสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ</p> <p>3. ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่มีการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าว และการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตของกองทรัสต์</p>

Sam

- (2) รายการที่บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสดี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับการรวมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและบริกาาระยะเวลา 1 ปี ระหว่างบริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเมอริควี ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)</td><td>58</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอริควี ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)	58
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอริควี ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)	58				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอริควี ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่				

- (3) รายการที่บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท อีเอสบี ทุ จำกัด
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสดี ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท อีเอสบี ทุ จำกัด และนายชัยวัฒน์ มหิตเดชกุล ซึ่งเป็นผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นกรรมการในบริษัท อีเอสบี ทุ จำกัด ดังนั้น บริษัท อีเอสบี ทุ จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท อีเอสบี พู จำกัด จะเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 1 ปี ระหว่างบริษัท อีเอสบี พู จำกัด ในฐานะผู้เช่าและกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="576 427 1374 546"> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> <tr> <td>โครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)</td><td>94.19</td></tr> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)	94.19
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)	94.19				
เงื่อนไขนโยบายราคา	<p>บริษัท อีเอสบี พู จำกัด จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน</p>				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	<p>การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่</p>				

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด				
ความสัมพันธ์	ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ภายใต้สัญญาเช่าและบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่า และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="576 1498 1182 1617"> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> <tr> <td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>92.58</td></tr> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	92.58
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	92.58				
เงื่อนไขนโยบายราคา	<p>บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน</p>				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	<p>การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่</p>				

12.1.2. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

(1) ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่มีการเข้าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งร้านค้า

บุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ความสัมพันธ์	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มีการเข้าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการระยะเวลา 3 ปีระหว่างธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า และ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้ <table border="1" data-bbox="523 1099 1129 1223"> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> <tr> <td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>90.17</td></tr> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17				
เงื่อนไขนโยบายราคา	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะทำการเข้าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียง				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเข้าพื้นที่ร้านค้าโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

(2) ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่มีการเข้าทำธุรกรรม

บุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ

	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ตามที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาผู้ยืมจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) จำนวน 500,000,000 บาท ในวันที่ 12 มกราคม 2666 เพื่อเป็นการป้องกันความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับเงินตราต่างประเทศหรือธุรกรรมอนุพันธ์ (สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย) และ/หรือ ISDA Agreement กับธนาคารกสิกรไทย จำนวนไม่เกิน 500,000,000 บาท
เงื่อนไขนโยบายราคา	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะทำสัญญาธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับเงินตราต่างประเทศหรือธุรกรรมอนุพันธ์ (สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย) และ/หรือ ISDA Agreement กับธนาคารกสิกรไทย จำนวนไม่เกิน 500,000,000 บาท โดยเงื่อนไขในสัญญาไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถเข้าทำสัญญาธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับเงินตราต่างประเทศหรือธุรกรรมอนุพันธ์ (สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย) และ/หรือ ISDA Agreement
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำสัญญาธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับเงินตราต่างประเทศหรือธุรกรรมอนุพันธ์ (สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย) หรือ ISDA Agreement ดังกล่าวข้างต้นนี้เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์และมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมาย หรือประกาศใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากสัญญาดังกล่าว มีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm’s Length Basis)

12.2. นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ต้องรักษาไว้ซึ่งประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมาก่อนผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ ต้องปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะมีการดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง โดยอาศัยความร่วมมือจากกรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกคน รวมถึงทรัสต์ จะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

am

การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555 กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- (ก) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ข) ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็ธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกินกว่า 1,000,000 บาท หรือไม่เกินร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์และต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์และต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (ค) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้ง

ทรัสต์กำหนดโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องสามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้นหรือธุรกรรมนั้นได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์หรือได้รับมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ขึ้นอยู่กับความมีนัยสำคัญของธุรกรรมนั้น) ก่อนที่จะทำธุรกรรม
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมนั้นซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราในท้องตลาด

(จ) ในการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของตนในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำ รายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าวไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามข้อกำหนดสำหรับหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

(ฉ) ภายหลังการทำธุรกรรมไปแล้วผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(2) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

(ก) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ต้องมีสาระสำคัญไม่ขัดหรือแย้งกับมาตรา 31 ของพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติดังกล่าว กล่าวคือ ห้ามมิให้ ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

หรือทรัสต์แสดงให้เห็นว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านตามที่กำหนดในข้อ 13.3 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ข) ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนไม่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 27/2557 ดังต่อไปนี้ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
- การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
 - เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
 - มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 13.3.1(3) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

