

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 4,191,408,500 บาท เงินชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 446,750,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.382 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ¹ (บาท/หน่วย)	3.48
ราคาสูงสุด ¹ (บาท/หน่วย)	4.24
ราคาต่ำสุด ¹ (บาท/หน่วย)	3.00
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ล้านบาท)	4,661.23
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (บาท/หน่วย)	10.4336
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (บาท/หน่วย)	10.2895
มูลค่าตามราคาตลาด ¹ (ล้านบาท)	1,554.69
ราคาปิดสูงสุดตลอดปีบัญชี 2568 (บาท/หน่วย)	4.22

หมายเหตุ : ¹ ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

7.1.3 การลดทุนชำระแล้ว

ในปี 2568 ไม่มีการลดทุน

7.2 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1.	สิงห์ เอสเตท	91,183,800	20.41
2.	สำนักงานประกันสังคม	45,122,400	10.10
3.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,286,000	6.56
4.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,764,400	5.10

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
5.	บริษัท กรุงเทพ-แคว้นา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,420,400	3.68
6.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,810,400	3.32
7.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,641,300	3.28
8.	มหาวิทยาลัยมหิดล	9,953,800	2.24
9.	กองทุนเปิด เอ็มเอชพี ทรัพย์สินเพื่อชีวิต สวีเดนส์	7,710,100	1.73
10.	นายวิชา สกุดดีเลิศ	7,502,500	1.68
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	259,425,100	58.07
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	187,324,900	41.93
	รวม	446,750,000	100.00

7.2.2 ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ (ถือหุ้นทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1.	สิงห์ เอสเตท	91,183,800	20.41
2.	สำนักงานประกันสังคม	45,122,400	10.10
	รวม	136,306,200	30.51

7.2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่ในปีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือ

หน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

ข้อนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อ 1 วรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- 1) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ในปี 2569 คาดการณ์ค่าซ่อมแซมเพื่ออสังหาริมทรัพย์สินไม่เกิน 32 ล้านบาท
- 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ในปี 2569 คาดการณ์จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืม จำนวน 75.07 ล้านบาท
- 3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้อัตราในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้หมายรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจกักเงินสำรองเพื่อการดำเนินการดังกล่าวไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ของรายได้รวม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสมสอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยปรับปรุงตัวรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

2. ในกรณีที่กองทรัสต์ มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ ตามข้อ 1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 1.

2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตาม

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

กฎหมาย ได้แก่ ไร่เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และหรือผ่านผ่านเป็นข้ออ้าง
อื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

5. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียน
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือ
ครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของ
กองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน
จะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

7.3.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง
วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังตารางข้างล่าง

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่ให้สิทธิ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงิน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	รอบผลประกอบการ
8 พฤษภาคม 2568	23 พฤษภาคม 2568	6 มิถุนายน 2568	เงินสด	0.1000	1 มกราคม – 31 มีนาคม
7 สิงหาคม 2568	22 สิงหาคม 2568	5 กันยายน 2568	เงินสด	0.1000	1 เมษายน – 30 มิถุนายน
7 พฤศจิกายน 2568	24 พฤศจิกายน 2568	4 ธันวาคม 2568	เงินสด	0.1000	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน
20 กุมภาพันธ์ 2569	9 มีนาคม 2569	20 มีนาคม 2569	เงินสด	0.1000	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม

สามารถสรุปรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลงทุนชำระแล้ว ย้อนหลังได้ดังนี้

ปี	2562	2563-2566	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
(1) จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3159	2.0983	0.5000	0.4000	3.3142
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.3500	0.2680	-	-	0.6180
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วน	0.6659	2.3663	0.5000	0.4000	3.9322
ทุนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)					

หมายเหตุ: ¹ คำนวณเพื่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระยะเวลาปีบัญชี 2568 จากเงินกองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยใน
อัตราร้อยละ 90.75 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ จก-5 (ว) 25664 ข้อ 3.1 (ก) ทั้งนี้ ยังมีการชำระบัญชีที่ไม่
สอดคล้องกับผลการเงินสด ได้แก่ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินปกติ มูลค่าของรายได้ค่าเช่าที่เกินกว่ากำไรขาดทุนและ
รายได้ค่าเช่าที่ไม่ได้รับเงิน และมูลค่าของรายได้ค่าเช่าที่เกินกว่ากำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าตามสัญญา ซึ่งมีผลให้นำรายการดังกล่าวมาปรับปรุงตาม
หนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ จก-5 (ว) 25664 ข้อ 3.2 (ก) เพื่อพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ต่อผลกำไรจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้
ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน คิดเป็นร้อยละ 99.54 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2568

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในรูปแบบบริษัทจำกัด และจดทะเบียนภายใต้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ("ป.พ.ช.") ของประเทศไทย ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ชื่อบริษัท	บริษัท เอส พีเอ็ม เมาเนจเม้นท์ จำกัด (S REIT Management Company Limited)	
เลขทะเบียนบริษัท	0105561123946	
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	19 กรกฎาคม 2561	
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 123 อาคารชั้นนำเวอร์ล บี ชั้น 37 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ : 0-2617-6465, 0-2050-5555 ต่อ 259 โทรสาร : 0-2116-4072 อีเมล : info@sprimegrowth.com	
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)	
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	สิงห์ เอสเตท (ร้อยละ 99.996)	
รายชื่อกรรมการ	1. นางทิพวรรณ ชยติมันต์ กรรมการอิสระและประธานกรรมการ 2. นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์ กรรมการ 3. นายอรรชวิทย์ สิงห์สุวรรณ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์ และนายอรรชวิทย์ สิงห์สุวรรณ ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ	
รอบระยะเวลาบัญชี	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี	

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



8.1.1 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	สิงห์ เอสเตท	99,996	99.996
2	ดร. อนุทิน เทพาคำ	4	0.004
รวม		100,000	100.000

8.1.2 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงาน ดังนี้



Handwritten signature

รายชื่อและประวัติกรรมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
นางทิพวรรณ ชยุติมันต์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	- 2565 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ - 2561 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท เอส วีที แมเนจเม้นท์ จำกัด - 2557 – 2560 ผู้อำนวยการกองบริหารภาษีธุรกิจขนาด ใหญ่ กรมสรรพากร - 2555 – 2557 สรรพากรพื้นที่ กรุงเทพฯ 8 กรมสรรพากร - 2554 – 2555 นักตรวจสอบภาษีเชี่ยวชาญ กองบริหาร ภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร
นายธีรวัฒน์ วิระพรพันธ์	กรรมการ	• Master of Business Administration – Finance, , University of Illinois – Urbana Champaign สหรัฐอเมริกา	- 2568 – ปัจจุบัน กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความ เสี่ยง กรรมการบรรษัทภิบาลและการ พัฒนาอย่างยั่งยืน และประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) - 2568 - ปัจจุบัน กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการ บรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
			<p>บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)</p> <p>- 2565 - ปัจจุบัน</p> <p>กรรมการ</p> <p>บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>- 2564 - 2568</p> <p>ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน</p> <p>บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)</p> <p>- 2564 - 2566</p> <p>เลขานุการบริษัท</p> <p>บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)</p> <p>- กรกฎาคม 2564 - ตุลาคม 2564</p> <p>กรรมการ</p> <p>บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)</p> <p>- 2562 - พฤษภาคม 2564</p> <p>ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงินและ</p> <p>เลขานุการบริษัท</p> <p>บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)</p> <p>- 2561 - 2562</p> <p>ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารการเงิน</p> <p>บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)</p> <p>- 2554 - 2561</p> <p>ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายตลาดทุนและ</p> <p>นักลงทุนสัมพันธ์</p> <p>บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน)</p>

ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
นายอรรชวิทย์ สิงห์สุวรรณ	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหาร สินทรัพย์	- ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้า ไทย	- 2565 – ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส วีเอ็ม เอจ เอ็นท์ จำกัด - 2567 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บริษัท เอส วีเอ็ม เอจ เอ็นท์ จำกัด - 2561 - 2567 ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน บริษัท เอส วีเอ็ม เอจ เอ็นท์ จำกัด - 2558 – 2561 Financial Controller บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด - 2549 – 2558 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีการเงิน กลุ่มบริษัท สันติบุรี กรุ๊ป จำกัด

8.1.3 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และหรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทุนทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณานโยบายพื้นฐานที่สำคัญในการจัดการกองทุนทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทุนทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทุนทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานโยบายการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและลดทุนของกองทุนทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทุนทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณานโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทุนทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานโยบายพื้นฐาน ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทุนทรัสต์กับผู้จัดการกองทุนทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกองทุนทรัสต์กับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และกองทุนทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทุนทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดย กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารกองทรัสต์
- 10) พิจารณาอนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- 11) พิจารณาอนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงานและประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 13) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 16) พิจารณาอนุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 17) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น รวมถึงการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) อาทิ การจัดให้มีการพบปะผู้ถือหุ้น การจัดส่งหนังสือถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 18) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

- 19) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 20) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 6) แต่งตั้ง ดูแล ติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายใน เพื่อประเมินผลการควบคุมภายใน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือตามรอบระยะเวลาของแผนงานตรวจสอบในแต่ละปี

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการของทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมกรณีกรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ตามประกาศ พ.จ.39/2559 และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ด. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

ทั้งนี้ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หมายรวมถึง การทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นที่อาจเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาใด ๆ ภายใต้นี้ต้องชำระค่าชดเชยหรือค่าเสียหายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดย

- อนุมัติ แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้มีวาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ดังกล่าว เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
 - 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
 - 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 - 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
 - 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศที่ สช. 29/2555")
 - 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยการกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือ

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเงินในท้องถิ่นเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

8.1.4 หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) โดยดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1) หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. บอกรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 1.3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

- 1.4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริหาร ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ หรือดำรงเงินกองทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศที่ สช.29/2555 และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ด. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 1.5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- 1.7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 1.8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) **หน้าที่ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล**
 - 2.1) จัดท่วงการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
 - 2.2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
 - 2.3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
 - 2.4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ร้องขอ

- 2.5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอต่อการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียนและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 3) **หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์**
 - 3.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัท และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 3.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
 - 3.3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
 - 3.4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
 - 3.5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
 - 3.6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
 - 3.7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์
- 4) **หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์**
 - 4.1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก

- 4.2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินลงทุนเวียนของกองทรัสต์
- 4.3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4.4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 4.5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 4.7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ในกรณีเอกสารที่เป็น ความลับจะมีการจัดเก็บที่เหมาะสมและมีการป้องกันการเข้าถึงข้อมูลในเอกสารซึ่งจะจำกัด การเข้าถึงเฉพาะบุคคลที่กำหนดไว้เท่านั้น เช่น เอกสารที่เป็น Soft File จะมีการเข้ารหัสเอกสารที่มีชั้น ความลับสูง และเอกสารที่เป็น Hard Copy จะจัดเก็บใส่ตู้เอกสารที่มีกุญแจ

5) **หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและ ความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากนี้จะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็น ได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบ ก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
นายอรรชชัย สิงห์สุวรรณ	กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหาร สินทรัพย์	- ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	- 2565 – ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการ ผู้จัดการ บริษัท เอส วีท แมเนจ मेंท์ จำกัด - 2567 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร สินทรัพย์ บริษัท เอส วีท แมเนจमेंท์ จำกัด - 2561 – 2567 ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน บริษัท เอส วีท แมเนจमेंท์ จำกัด - 2558 – 2561 Financial Controller บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด - 2549 – 2558 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีการเงิน กลุ่มบริษัท สันติบุรี กรุ๊ป จำกัด

A. S. S. S.

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
นางวันทนา ด้วงมหาสอน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุน ปฏิบัติงาน	- ปริญญาโท คณะ บริหารธุรกิจ สาขาการ บริหารธุรกิจ (MBA) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	- 2567 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย สนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เอส วีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - 2566 - 2567 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด - 2563 - 2566 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายรายได้ฝ่าย บัญชี การเงิน บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด - 2550 - 2563 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชีการเงิน บริษัท รสา ทาวเวอร์ จำกัด
นางณัฐริณี ชินะจิตพันธุ์	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุน สัมพันธ์	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และ การบัญชี สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- กุมภาพันธ์ 2562 - ปัจจุบัน ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนา ธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอส วีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - กุมภาพันธ์ 2560 - มีนาคม 2562 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย บริหารทรัพย์สิน บริษัท ยูนิเวน เจอร์ วีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - มิถุนายน 2565 - มกราคม 2560 รองผู้อำนวยการฝ่ายกองทุน รวมโครงสร้างพื้นฐานและ

S. S. S.

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
			อสังหาริมทรัพย์ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
นางสาวเบญจ วรรณ ทาโพทน์	เจ้าหน้าที่อาวุโส ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและ บริหารจัดการความ เสี่ยง	- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้า ไทย	- สิงหาคม 2567 - ปัจจุบัน เจ้าหน้าที่อาวุโส ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหารจัดการ ความเสี่ยง บริษัท เอส พี แอสเสท แมนส์ จำกัด - กรกฎาคม 2564 - กรกฎาคม 2567 เจ้าหน้าที่อาวุโส ฝ่าย การตลาด บริษัท เอส เวสซิเดน เชียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด - พฤษภาคม 2561 - มิถุนายน 2564 เจ้าหน้าที่อาวุโส พนักงานต้อนรับ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) - 2558 - 2561 ผู้ช่วยผู้จัดการสาขา ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) - 2557 - 2558 เจ้าหน้าที่บริการลูกค้าสาขา ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)

8.1.5 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.5.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีหน้าที่และความรับผิดชอบการปฏิบัติงานหลัก ดังนี้

ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

- 1) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือก เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งควบคุมตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- 2) ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- 3) ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- 4) สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 5) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- 6) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- 7) จัดให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี
- 8) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่า เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข
- 9) ตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

- 1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทฯ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
- 2) ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัท
- 3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา
- 4) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ
- 5) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
- 6) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด
- 7) ควบคุมและประสานงานการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญหรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 8) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอผลการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 9) ควบคุมและประสานงานการจัดทำกรณียุติคำขอขออนุญาต ปั่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และหรือ คณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติ
- 10) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข



ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- 1) คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- 2) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นรอบปีบัญชี โดยให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน และ/หรือ ตามที่มาตราฐานบัญชีรับรองทั่วไปกำหนด และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 3) จัดทำงบประมาณ (Budget) ของกองทรัสต์
- 4) จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของกองทรัสต์
- 5) วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์

ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ("ฝ่ายกำกับฯ")

- 1) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- 2) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 3) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- 4) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกย้ายกับผู้จัดการกองทรัสต์

- 5) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- 6) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- 7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน ปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ
- 8) ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 9) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 10) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

8.1.5.2 ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและ เพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

- 1) การกำหนดนโยบายการจัดการกองทรัสต์ และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
- 2) ระบบการกำกับดูแล บริหารและจัดการความเสี่ยง
- 3) ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย มีรายละเอียดตามตาราง ดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ ▪ ระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ▪ ระบบและขั้นตอนการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ▪ ระบบและขั้นตอนการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ▪ ระบบและขั้นตอนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก ▪ ระบบและขั้นตอนการจำหน่ายไปยังทรัพย์สินหลัก
2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ระบบการระบุ สืบค้น และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> ▪ การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร ▪ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ▪ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ▪ แนวทางการป้องกันการฉ้อโกงและการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ▪ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ ▪ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"> การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์
4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และการตรวจสอบผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคคลภายนอกผู้ได้รับมอบหมาย (Outsource) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
6) ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดทำและขั้นตอนการสอบทานและเปิดเผยข้อมูล
7) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนอื่น ๆ ที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) และการให้คำปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ ระบบการตรวจสอบภายใน
9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุนและการจัดการข้อร้องเรียน ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้เช่า
10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> กระบวนการจัดการข้อพิพาททางกฎหมาย การรายงานและจัดทำบันทึกข้อมูลข้อพิพาททางกฎหมาย

8.1.5.3 เงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงตัวผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุ ดังต่อไปนี้
 - 2.1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติตามที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - 2.2) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

- 2.3) ปราบปรามข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และไม่สามารณแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน
- 3) สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลานานกว่า 90 วัน ตามประกาศที่ สช. 29/2555
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่กำหนดให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร
- (2) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่กำหนดให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์ได้ออกเอกสารสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็น เพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

8.1.6 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี โดยมีรอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บเป็นรายเดือน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สิน ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	อัตราค่าตอบแทนสูงสุดที่จ่ายต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบหรือระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
▪ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี	รายเดือน
▪ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee)	<u>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของสิงห์ เอสเตท:</u> ไม่มีค่าธรรมเนียม <u>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่ใช่ทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของสิงห์ เอสเตท:</u> ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ <u>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น:</u> ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว
▪ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee)	ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	อัตราค่าตอบแทนสูงสุดที่จ่ายต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบหรือระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสงครามที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว	ระหว่างคู่สัญญา เรียบร้อยแล้ว

ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 7.60 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หรือคิดเป็นร้อยละ 0.16 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	แม็กซ์ พีวเจอร์
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	วันที่ 6 สิงหาคม 2556
ทุนจดทะเบียน	1,500 ล้านบาท
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	บริหารอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	สิงห์ เอสเตท (ร้อยละ 99.99)
คณะกรรมการบริษัท	1. ดร. ชญานิน เทพาคำ 2. นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์ 3. นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์ 4. นางอรุณีย์ พูลสวัสดิ์ 5. นางสาวกนกวรรณ ศรีเพ็ชร
คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน	กรรมการกลุ่ม ก. ได้แก่ ดร. ชญานิน เทพาคำ นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์

	นางสาวกนกวรรณ ศรีเพียร กรรมการกลุ่ม ข. ได้แก่ นายณัฐวุฒิ มัยยมจันทร์ นางอรณี ฟูธรวิญญู กรรมการกลุ่ม ก. จำนวนสองคนลงลายมือชื่อร่วมกับและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ กรรมการกลุ่ม ก. หนึ่งคนลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการกลุ่ม ข. อีกหนึ่งคน รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น

8.2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. หน้าที่ทั่วไป

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหน้าที่ใด ๆ ที่ได้ตกลงกัน โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลทางการเงิน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

2. หน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม

นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้รับระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณี เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกัน

อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ลงหนังสือที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์ ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าว จะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นสมควร

3. **หน้าที่ในการจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลา และจำนวนที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีความซื่อสัตย์ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน รวมถึงการแยกการจัดเก็บและกวดเข้าถึงข้อมูลและเอกสารใด ๆ ของกองทรัสต์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์

4. **หน้าที่ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ล่วงหน้า 5 ปี

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดให้มีการดูแลรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้กรอบการดำเนินงานที่ได้กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปีข้างต้น

5. **หน้าที่ในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสอยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการหรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด

Arvind

8.2.3 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติงานที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราค่าตอบแทนสูงสุดที่จ่ายต่อปีหรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบหรือระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Variable)	ไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปี ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive)	ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก บวกด้วย NAV ของทรัพย์สินส่วนเพิ่มเติม ณ วันที่กองทรัสต์ มีการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ในปี 2568 แม็กส์ ฟิวเจอร์ ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 29.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.64 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	: SCBAM
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105535048398
โทรศัพท์	: 0-2949-1500
โทรสาร	: 0-2949-1501
เว็บไซต์	: http://www.scbam.com/
ทุนจดทะเบียน	: 200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 100,000,000 บาท

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
1	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	99.99
2	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	0.01
รวม		100.00

8.3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

1. ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์คืออย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
2. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขมวดิจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขมวดิจว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขมวดิจไม่สามารถกระทำได้อีกหากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
4. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ") ในการ

ดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้อัปเดตเพิ่มเติม

5. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมาย หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
6. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีโชทรว์พียสินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีโชทรว์พียสินผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
7. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผอนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
8. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักลบคณหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
9. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
10. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหาก

ออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจาก ทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

11. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10. จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็น ส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็น ส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- (1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- (3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ทรัพย์สินที่ปะปน กันอยู่ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่าความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงไปจาก ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10. จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจ แยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูป หรือถูกเปลี่ยนแปลงไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สิน ดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

13. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์ จะมอบหมายให้ผู้ขึ้นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (1) สัญญาที่ทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (2) การทำธุรกรรมที่มีประโยชน์ซึ่งต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพของทรัสต์
- (3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการใน ลักษณะผ่านเองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลขึ้นจัดการแทน
- (4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่าย เงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้กับบริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้
- (5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่ทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ พ.ร.บ. 49/2555 ประกาศประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์

และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็น ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการ แก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศที่ กร. 14/2555") และประกาศที่ สร. 29/2555 หรือประกาศหรือ ข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่นำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

14. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ (13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมาย ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้อง กำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจ โดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่เหมาะสมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากร ของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการรักษากันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและ กองทรัสต์
- (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ที่ได้รับมอบหมายงาน
- (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงาน อีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

15. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบมาก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่มีการจัดการ กองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์ รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็น ทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่ มี เหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

16. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ (13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นปริมณียุติที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้เงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ต.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

17. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ (16) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

18. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

19. ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ (19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์มี

ข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

20. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม คู่มือ และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องและประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม คู่มือ และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (1) คู่มือให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - (2) ติดตามคู่มือและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ได้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อของทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
21. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
 - (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (2) ดำเนินการแก้ไข บัญชี หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
22. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติงานที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

23. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้ขึ้นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
24. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
25. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายสลับเปลี่ยน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

8.3.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการเป็นทรัสต์	อัตราค่าตอบแทนสูงสุดที่จ่ายต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการทำหน้าที่เป็นทรัสต์	ไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวม หรือค่าธรรมเนียมควาสาอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงและได้พิจารณาเข้าลงทุน	รายเดือน

ในปี 2568 ทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ จำนวน 8.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.18 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

8.4 ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

8.4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ("EY")
ที่อยู่	เลขที่ 1875 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้นที่ 34-37 ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	0-2264 9090

8.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2009-9000

8.4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท ควอลิตี้ แอสเสทไพรซ์ จำกัด
ที่อยู่	110/52 หมู่บ้านอิมมูนิ รอยลาดพร้าว 18 แขวง 18 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	0-2513-1674-5

9. การกำกับดูแลของทรัสต์

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลของทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมีความเชื่อมั่นว่า การกำกับดูแลกิจการที่ดีจะเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล มีความมั่นคงและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องและเกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การดำเนินงาน บริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการ ข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับฯ จะทำหน้าที่หลักในการนำเสนอนโยบายในการกำกับดูแลกิจการ และบริหารจัดการความเสี่ยง ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและมีหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่า กองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามที่เป็นไปตามที่กำหนด เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็น สำคัญ

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม และกระบวนการประชุม

1) การประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง หรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร โดยฝ่ายกำกับฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาอนุมัติ/รับทราบเห็นชอบ/ให้สัตยาบัน การดำเนินงานที่มีความจำเป็น อาทิ

วาระที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

- (1) พิจารณาสั่งอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการบริษัทควรพิจารณา และ ยังไม่ได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (2) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง กรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- (3) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอตำแหน่งของผู้อำนวยการของบริษัทฯ เป็นต้น

วาระที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

- (1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและลดทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (6) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

- (8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
 - (9) พิจารณานโยบายการแต่งตั้งและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารกองทรัสต์
 - (10) พิจารณานโยบายระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
 - (11) พิจารณานโยบายการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
 - (12) พิจารณานโยบายงบประมาณประจำปี
 - (13) พิจารณานโยบายรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
 - (14) พิจารณานโยบายผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (15) พิจารณานโยบายการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น รวมถึงการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) อาทิ การจัดให้มีการพบปะผู้ถือหุ้นหน่วย การส่งหนังสือถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (16) พิจารณานโยบายแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใด เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - (17) พิจารณานโยบายวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น
- 2) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนน กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน และถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธาน

ในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มมากขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุม (Minutes of Meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

9.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยมีการทำธุรกรรมที่สำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

1) การแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2568	อนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก EY เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2568	เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาผลการเปรียบเทียบคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ค่าสอบบัญชี และความเป็นอิสระ ประกอบกับประสบการณ์ในการสอบบัญชี และความเข้าใจในธุรกิจของกองทรัสต์แล้ว จึงแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก EY
พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568	อนุมัติแต่งตั้ง QA เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568	บริษัทดังกล่าวเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีประสบการณ์ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และอัตราค่าบริการเหมาะสม
พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน การกำหนดค่าตอบแทน และแผนการสอบทานการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายในประจำปี 2568	อนุมัติแต่งตั้งสำนักงานกำกับดูแลและตรวจสอบภายในของสิงห์ เอสเตท เป็นผู้ตรวจสอบภายใน ประจำปี 2568	ผู้ตรวจสอบภายในดังกล่าวมีความรู้ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการตรวจสอบภายในของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2) การกำหนดงบประมาณประจำปี

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ประจำปี 2569	อนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ประจำปี 2569	เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2569

3) การจัดทำรายการอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณารับทราบการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นเพื่อรายงานข้อมูลในลักษณะ Two-way communication ตลอดจนรับทราบการกำหนดวันในการนำเสนอข้อมูลผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	รับทราบการกำหนดวันในการนำเสนอข้อมูลผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ในลักษณะ Two-way Communication ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.sprimegrowth.com)	เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	อนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ โดยในปี 2568 มีการอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทั้งหมด 4 ครั้ง	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
พิจารณาเห็นชอบการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ ประจำปี 2568	เห็นชอบการเลือกตั้งกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทต่อไปอีกวาระหนึ่ง	เป็นไปตามข้อบังคับบริษัท และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
พิจารณารับทราบการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประจำปี 2568	รับทราบการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประจำปี 2568	เพื่อให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน ของผู้จัดการกองทรัสต์

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางป้องกันเพื่อไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลที่สำคัญ นำข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ไปหาผลประโยชน์ทางมิชอบเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น โดยมีแนวทางการดูแลการใช้ข้อมูลภายในบริษัท ดังนี้

- 1) มีการแบ่งแยกหน่วยงานภายในและบุคลากรที่ปฏิบัติงาน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (มาตรการ Chinese Wall) โดยจัดให้มีพื้นที่หรือบริเวณในการปฏิบัติงาน มีระบบควบคุมการเข้าออกพื้นที่ รวมถึงพื้นที่ที่ใช้ปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานแยกเป็นอิสระจากกัน และจัดให้มีระเบียบหรือแนวทางปฏิบัติที่ห้ามการเปิดเผยและการยืมใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วยเช่นกัน

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



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

2) มีการบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายใน โดยกำหนดบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในในแต่ละด้าน (Access Person) ควบคุมและตรวจสอบการติดต่อสื่อสารการใช้ข้อมูลภายในของบุคคลดังกล่าวโดยใกล้ชิดมากกว่าบุคคลอื่น โดยกำหนดให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัด ทั้งนี้ การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้านดังกล่าว จะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูล ให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือบุคคลนั้น ๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญและยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และต้องยึดถือปฏิบัติและรักษาความลับของข้อมูลตามที่กำหนดในคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ

4) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการลงทุนซื้อขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองและผู้อื่นในทางมิชอบจากการใช้ข้อมูลภายใน บริษัทฯ จึงมีการขอความร่วมมือกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะในการงดซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหน่วยทรัสต์ (Blackout Period) ก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาสและประจำปีต่อสาธารณชนเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน ก่อนการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชน และอย่างน้อย 24 ชั่วโมง ภายหลังจากเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว

ทั้งนี้ สำหรับช่วงเวลานอกเหนือจากที่กำหนดข้างต้นฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะแจ้งผ่านทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ให้ผู้เกี่ยวข้องทราบล่วงหน้าในแต่ละคราวไป

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.5.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักรอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ประเภทและชนิดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีแผนจะลงทุนนั้น จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าวด้วย โดยมีหลักเกณฑ์การลงทุนดังนี้

การลงทุนทางตรง

- 1) จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็น การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1) อสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก นส.3ก
 - (2) สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท นส.3ก
- 2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้ บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว อย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม
- 3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้ กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในกรณีที่มีการจำหน่าย)
- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนใน โครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ของกองทรัสต์ และยังคงต้องไว้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับ ความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหกเดือน ก่อนวัน ขึ้นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย และ
 - (2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่มีจำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่า มีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง โดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหาย เช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการลงทุนของกองทรัสต์ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่น ๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการลงทุน เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงการทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์ สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) โดยภายในระยะเวลา 5 ปี (สำหรับทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าหรือสิ่งอำนวยความสะดวกเดียวกัน ซึ่งตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร ("ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อน")) และภายในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (สำหรับทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ตั้งอยู่ในบริเวณ 200 เมตร นับจากขอบที่ดินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก ที่สิ่งอำนวยความสะดวกเดียวกันมีกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิครอบครองแล้ว ณ วันที่เข้าทำสัญญาตกลงการเช่า) หากสิ่งอำนวยความสะดวกเดียวกันมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอนหรือให้เช่า พื้นที่สำนักงาน (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่อยู่

ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อน ซึ่งที่ เอสเพท ตกลง และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไว้

ทั้งนี้ การที่สิงห์ เอสเพท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน มีแผนที่จะพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานอื่น ทำให้กองทรัสต์ มีโอกาสในการลงทุนในอนาคตเพิ่มเติมมากขึ้น ซึ่งจะก่อให้เกิดผลดีต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาวเนื่องจากขนาดทรัพย์สินของกองทรัสต์จะมีโอกาสเติบโต นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของจำนวนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะช่วยกระจายความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์อีกด้วย

การลงทุนทางอ้อม

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบอย่างใดอย่างหนึ่ง ต่อไปนี้

- 1) ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้น หรือโดยผ่านการถือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัท เป็นต้น
- 2) ลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดด้วยการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้

- 1) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการลงทุนทางตรงข้อ 5) โดยให้คำนึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย
- 2) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นตามการลงทุนทางอ้อมข้อ (1) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการลงทุนทางตรงข้อ (5)
- 3) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้
 - 3.1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

- 3.2) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- 4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 1) วรรค 2 ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหนี้หรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน 3.2
- 5) กองทรัสต์ สามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามของเงื่อนไขหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง

9.5.2 การจัดหาผลประโยชน์ โบนัส และกระบวนการในการจัดหาผู้เช่า

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ใช้พื้นที่และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้ใช้พื้นที่และการให้เช่าเหล่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นนั้น จะต้องมีการข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- 3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่า ผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก

- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทนเต็มจำนวน (Full Replacement Cost) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) หรือ ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าพื้นที่อาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่นการเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่า มีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 6) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปลีกเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์เห็นชอบการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันแต่งตั้ง

ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน มีระยะเวลา 10 ปี ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดของ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,500 ล้านบาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 1,500 ล้านบาท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น

9.7 การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการบริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ดังนี้

การกำกับดูแลรายเดือน

- (1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งสรุปรายงานผลการดำเนินงานรายเดือนทั้งด้านการเงิน ลูกค้า และ รายงานความคืบหน้าของงานปฏิบัติการต่าง ๆ รวมถึงรายงานการปรับปรุงทรัพย์สินตามแผนงานประจำปี
- (2) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานตรวจสอบรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ทั้งความครบถ้วนของ ค่าเช่า ความถูกต้องของค่าใช้จ่าย ตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่าค้างชำระ และรายงานติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระ

การกำกับดูแลรายไตรมาส

ในทุก ๆ ไตรมาส ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อติดตามภาพรวมผลการดำเนินงานรายไตรมาส ความคืบหน้าด้านแผนปฏิบัติการต่าง ๆ หรือกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สิน โดยให้ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม ตลอดจนประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการบริหาร

การกำกับดูแลรายปี

- (1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี
- (2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบใบเสนอราคา ความคุ้มครองและอัตราเบี้ยประกัน เพื่อยืนยันการทำประกันภัยความคุ้มครองทรัพย์สินหลัก รวมทั้งเอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดโดยบริษัท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนประมาณการงบประมาณประจำปี 2568 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทฯ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- 2) บริษัทฯ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อดูแลและติดตาม และควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- 3) บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
 - (1) การประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร งานระบบ เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน เพื่อทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับคืนสู่สภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้
 - (2) การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคลากรภายนอกภายในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
 - (3) การประกันภัยธุรกิจหตุจะวิกฤตการณ์สัดส่วนประมาณการรายได้ของพื้นที่ที่กองทรัสต์มีสิทธิครอบครอง โดยการคำนวณวงเงินเอาประกันภัยจะไม่ต่ำกว่าผลรวมของกำไรสุทธิและต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ที่กองทรัสต์จะได้รับในแต่ละปี โดยมีระยะเวลาคุ้มครอง 36 เดือน

- 4) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการอนุมัติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์

และประกาศที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กำหนด

9.9 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี มีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8.00 ล้านบาท (แปดล้านบาท) ต่อปีรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) โดยมีรอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บเป็นรายเดือน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สิน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปีหรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	รายเดือน
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee)	กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของสิงห์ เอสเตท: ไม่มีค่าธรรมเนียม กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่ใช่ทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของสิงห์ เอสเตท: ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น: ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว
ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee)	ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคา สองรายที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจาก	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ของกองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	สำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไป สูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว	

ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 7.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.16 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

9.10 การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัดถึง และเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์ รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ

การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เปิดเผยทันที	<ol style="list-style-type: none"> 1) ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วย 2) ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล 3) รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของกองทรัสต์ 4) รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาซื้อขายทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า 5) รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหุ้นลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ / การเปลี่ยนแปลงกรรมการ / การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ / รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	<ol style="list-style-type: none"> 1) รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์

	2) รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไปแล้วเสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	1) งบการเงิน <ul style="list-style-type: none"> • รายไตรมาส ภายใน 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี • ประจำปี ภายใน 2 เดือน หลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบประจำไตรมาสที่ 4) 2) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกลางของฝ่ายจัดการ ส่งพร้อมงบการเงิน 3) แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี 4) รายงานประจำปี พร้อมการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี 5) ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 20/2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พท. 33/2566 สำหรับกรณีที่ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเหตุที่กำหนดไว้ โดยรายละเอียดของการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

- 1) การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 2) เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
 - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - การขอตรวจสอบหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน
 - การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- การเพิ่มทุนแบบถอนอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - การเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์
 - การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์
 - การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - การเลิกกองทรัสต์
 - กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
 - การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินหลักไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าว
- 3) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 4) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- ในกรณีตามข้อ 3) และข้อ 4) หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้
- 6) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่าทั้งหมดของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์มาร่วมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็น

ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนในวาระใดที่มีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

7) เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่ทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- ในกรณีที่ดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (8) การเลิกกองทรัสต์

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์ การทำงาน ในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

คณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมี กรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 เป็นกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนั้น กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศที่ ส.ร. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และ ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ด. อาจเปลี่ยนแปลงในคราวใด

ผู้บริหารระดับสูงในระดับกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

- 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการ
- 3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรใน ธุรกิจตลาดทุน รวมทั้ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้บริหารระดับสูงที่รับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาคัดเลือกบุคลากรเพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมี หลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

- 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ สอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในกรณีที่บุคคลากรจะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของ
กองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์
จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ในช่วงระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา

- 2) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจ
ตลาดทุน

9.13 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน ซิววาย จำกัด เป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตในสังกัด
ได้แก่ (1) นายฉัตรชัย เขษมศรีธนาวโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5813 และ/หรือ (2) นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ ผู้สอบ
บัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8050 และ/หรือ (3) นางสาวอิศราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7480 และ/หรือ (4)
นางสาววรุณ ยืนถาวรนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5423 เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) จำนวน 670,000 บาท ค่าเดินทางและค่าใช้จ่ายอื่น
(Out of pocket) จำนวน 2,094 บาท

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี

10. ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

SPRIME ตระหนักและให้ความสำคัญต่อการดำเนินงานภายใต้กรอบแนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการลงทุนและบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้สอดคล้องกับหลักการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social, and Governance: ESG) ซึ่งถือเป็นรากฐานสำคัญในการสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนควบคู่ไปกับการรักษามาตรฐานความปลอดภัยและการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการเชิงรุก ทั้งนี้ SPRIME ร่วมกับแม็กซ์ พิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้บูรณาการระบบการบริหารจัดการอาคารอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกันในทุกมิติ เพื่อมุ่งเน้นการสร้างคุณค่าแก่ผู้เช่าและผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 สามารถสรุปผลการดำเนินงานด้าน ESG ที่สำคัญของโครงการรถไฟฟ้าเวอร์ส (ESG Performance Highlights 2025) ได้ดังนี้

- ลดการใช้ไฟฟ้าในพื้นที่ส่วนกลาง 2,042,760 kWh
- ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ได้ประมาณ 956,418.23 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อปี (kgCO₂e/year)
- ความพึงพอใจผู้เช่าเฉลี่ยร้อยละ 95.8
- ได้รับการรับรองมาตรฐานสากล ซึ่งเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ
 - ISO 9001:2015 ระบบบริหารงานคุณภาพ
 - ISO 14001:2015 ระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม
 - ISO 45001:2018 ระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย
- กิจกรรมด้านความปลอดภัยและชุมชน จำนวน 4 กิจกรรม
- ไม่มีข้อร้องเรียนจากชุมชน

ทั้งนี้ การรายงานข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลในหัวข้อนี้นี้ ครอบคลุมการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568 ของโครงการรถไฟฟ้าเวอร์ส ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุน

10.1 การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม (Environment)

SPRIME ตระหนักถึงคุณค่าของทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัด และเล็งเห็นว่าการบริหารจัดการอาคารสำนักงานมีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงกับการใช้พลังงานและทรัพยากรธรรมชาติ ซึ่งส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในวงกว้าง ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์จึงได้กำหนดนโยบายการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและพลังงานเพื่อใช้เป็นกรอบแนวทางในการดำเนินงาน โดยมุ่งเน้นการสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนพร้อมทั้งลดผลกระทบเชิงลบต่อผู้ใช้อาคาร ชุมชน และสังคมโดยรวม อย่างเป็นรูปธรรม ผ่านกระบวนการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ดังนี้

1. การกำหนดเป้าหมายเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Climate Change and Greenhouse Gas)

SPRIME มีแนวทางในการเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียน (Renewable Energy) เพื่อทดแทนการใช้พลังงานรูปแบบดั้งเดิมอย่างเหมาะสม อันเป็นกลไกสำคัญในการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ซึ่งเป็นสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ พร้อมทั้งส่งเสริมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยตั้งเป้าหมายมุ่งสู่การเป็นองค์กรที่มีความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) ภายในปี 2573

ในปี 2568 SPRIME ได้เริ่มจัดทำฐานข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และกำหนดให้ปี 2568 เป็นปีฐาน (Baseline Year) สำหรับใช้ในการติดตาม เปรียบเทียบ และประเมินความก้าวหน้าของการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระยะต่อไป รวมถึงใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดทำแผนลดการปล่อยคาร์บอน (Decarbonization Pathway) ภายใต้แนวคิด Climate Resilience Model เพื่อเตรียมความพร้อมและเพิ่มความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงในระยะยาว

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ โดยครอบคลุมการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในขอบเขตที่สำคัญ ได้แก่

- Scope 1 การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรงจากแหล่งที่องค์กรเป็นเจ้าของหรือควบคุม เช่น การรั่วไหลของสารทำความเย็นจากระบบปรับอากาศ และการใช้เชื้อเพลิงสำหรับอุปกรณ์หรือเครื่องจักรที่เกี่ยวข้อง
- Scope 2 การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้พลังงานที่ซื้อจากภายนอก โดยเฉพาะการใช้ไฟฟ้าภายในอาคาร ซึ่งเป็นแหล่งการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่มีนัยสำคัญของการบริหารอาคารสำนักงาน

นอกจากนี้ SPRIME อยู่ระหว่างเตรียมข้อมูลเพื่อยื่นขอการรับรองโครงการ LESS (Low Emission Support Scheme) สำหรับมาตรการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่เกิดขึ้นภายในโครงการ เพื่อสนับสนุนการรับเคสเอ็นเอ็มเอตามความยั่งยืนในระยะยาว

การกำหนดปีฐาน ขอบเขตการติดตามการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและการเตรียมความพร้อมสำหรับการยื่นขอการรับรอง LESS ดังกล่าว จะช่วยให้ SPRIME สามารถวางเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างเป็นระบบชัดเจน และสอดคล้องกับแนวทางการดำเนินงานด้านความยั่งยืนในระยะยาว

แนวทางบริหารจัดการ

- จัดทำฐานข้อมูลและติดตามการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยให้ปี 2568 เป็นปีฐาน (Baseline Year)
- ติดตามและวิเคราะห์ข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในขอบเขต Scope 1 และ Scope 2 อย่างต่อเนื่อง
- กำหนดให้แผนลดการใช้พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานและตัวชี้วัด KPI

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



- จัดทำแผนการดำเนินงานเพื่อลดการปล่อยคาร์บอน (Decarbonization Pathway) ด้วยกลยุทธ์ Climate Resilience Model
- เพิ่มสัดส่วนพลังงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หรือพลังงานสะอาดอย่างเหมาะสม
- เตรียมข้อมูลและเอกสารประกอบการยื่นขอการรับรองโครงการ LESS

แนวทางการปฏิบัติ

- สนับสนุนให้พนักงานลดการใช้พลังงานในการปฏิบัติงานประจำวัน
 - ติดตามข้อมูลการใช้ไฟฟ้าและแหล่งกำเนิดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารอย่างต่อเนื่อง
 - ดำเนินมาตรการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานภายในอาคาร เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
 - รวบรวมข้อมูลและผลการดำเนินงานสำหรับการยื่นขอการรับรองโครงการ LESS
- ทบทวนและปรับปรุงแผนลดการปล่อยคาร์บอนอย่างต่อเนื่อง เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน ภายในปี 2573

2. การให้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ (Energy Efficiency)

SPRIME มุ่งมั่นส่งเสริมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่เหมาะสมมาใช้ในการบริหารโครงการ ควบคู่ไปกับการดำเนินงานที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อม เพื่อช่วยลดการให้พลังงาน ลดต้นทุนการดำเนินงาน และสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

แนวทางการบริหารจัดการ

- นำมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมและการบริหารอาคารที่เกี่ยวข้องมาประยุกต์ใช้ในการดำเนินงาน
- ติดตามข้อมูลการใช้พลังงานรายปีและจัดทำแผนการประหยัดพลังงานเพื่อประเมินผลความคืบหน้าการดำเนินงาน
- จัดทำแผนงานการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานทั้งในระยะสั้น และระยะยาวอย่างเหมาะสม
- ศึกษาและส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียนและพลังงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อทดแทนพลังงานเดิมตามความเหมาะสม
- สนับสนุนแนวทาง Green Supply Chain โดยคัดเลือกผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน

แนวทางการปฏิบัติ

- ติดตั้ง LED Motion Sensor เพื่อลดการใช้พลังงานเกินความจำเป็น

- วางแผนกำหนดเวลาเปิด-ปิดเครื่องปรับอากาศและระบบไฟฟ้าอย่างเหมาะสม
- เปลี่ยนสารทำความเย็นของระบบปรับอากาศจาก R22 เป็น R32 เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการไฟฟ้าใช้งานภายในอาคาร

ในปี 2568 SPRIME ได้ดำเนินมาตรการด้านการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพภายในโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางการบริหารจัดการ ดังนี้

การใช้ระบบแสงสว่าง LED

โครงการชั้นนำเวอร์ซิงค์เห็นหน้าปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานภายในอาคารอย่างต่อเนื่อง โดยในปีที่ผ่านมาได้ดำเนินการเปลี่ยนระบบแสงสว่างจากหลอดไฟประเภทเดิมเป็นหลอดไฟประหยัดพลังงานเทคโนโลยี LED เพื่อลดการใช้กระแสไฟฟ้าและเพิ่มความสว่างที่เหมาะสมแก่ผู้ใช้อาคาร ควบคู่ไปกับการปรับปรุงและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของระบบปรับอากาศ (Air Conditioning System Optimization) ให้มีความยืดหยุ่นและประหยัดพลังงานยิ่งขึ้น โดยจากการดำเนินงานเชิงรุกดังกล่าว ส่งผลให้ในปี 2568 โครงการชั้นนำเวอร์ซิงค์สามารถลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าในพื้นที่ส่วนกลางลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ได้ถึง 2,042,760 กิโลวัตต์ชั่วโมง (kWh) ต่อปี หรือคิดเป็นค่าพลังงานที่ประหยัดได้รวม 7,353,936 เมกะจูลต่อปี ซึ่งความสำเร็จนี้ช่วยลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกหรือก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (Carbon Footprint) ได้สูงถึง 956,418.23 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อปี (kgCO₂e/year) อันเป็นฟันเฟืองสำคัญในการขับเคลื่อนของทรัสต์ไปสู่เป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอนตามที่ตั้งไว้



Signature

การสนับสนุนการใช้ยานยนต์ไฟฟ้า

โครงการรถไฟฟ้าเวอร์สได้จัดสรรพื้นที่สำหรับการติดตั้งระบบโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการให้บริการสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า (EV Charging Station) ที่มีความทันสมัยและได้มาตรฐานความปลอดภัย เพื่ออำนวยความสะดวกและตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้เช่าอาคารและผู้มาติดต่อที่เปลี่ยนมาใช้ยานยนต์ไฟฟ้าเพิ่มมากขึ้น โดยโครงการมุ่งหวังให้สถานีชาร์จนี้เป็นส่วนหนึ่งในการสร้างความเชื่อมั่นและแรงจูงใจให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการเลือกใช้บริการสำนักงานอาคาร ตลอดจนเป็นการลดการปล่อยมลพิษทางอากาศและฝุ่นละอองขนาดเล็ก (PM 2.5) ในพื้นที่โดยรอบอาคาร ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวมีความสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนของ SPRIME ที่มุ่งเน้นการบูรณาการนวัตกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อมเข้ากับการส่งมอบบริการที่มีคุณภาพ



การปรับเปลี่ยนสารทำความเย็นเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพพลังงาน

โครงการรถไฟฟ้าเวอร์สได้ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพของระบบปรับอากาศ ผ่านการเปลี่ยนถ่ายสารทำความเย็นจากเดิม R22 มาเป็นสารทำความเย็นประเภท R32 ซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่ช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการใช้พลังงานภายในอาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เนื่องจากสารทำความเย็น R32 มีคุณสมบัติในการถ่ายเทความร้อนและทำความเย็นได้อย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ระบบปรับอากาศทำงานได้เต็มประสิทธิภาพโดยใช้พลังงานไฟฟ้าในปริมาณที่ลดลง ซึ่งช่วยลดภาระการใช้กระแสไฟฟ้าของระบบวิศวกรรมอาคารที่เป็นสัดส่วนการใช้พลังงานหลักได้อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ สารทำความเย็น R32 ยังมีคุณสมบัติที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมโดยไม่ทำลายชั้นบรรยากาศโอโซน และมีผลกระทบต่อภาวะโลกร้อนในระดับที่ต่ำกว่าสารทำความเย็นประเภทเดิม การปรับเปลี่ยนนี้จึงถือเป็นแนวทางปฏิบัติเชิงกลยุทธ์ที่สำคัญในการลดผลกระทบเชิงลบต่อระบบนิเวศ และเป็นอีกหนึ่งกลไกที่ช่วยสนับสนุนความสำเร็จตามเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของกองทรัสต์ในระยะยาว

คุณสมบัติของสารทำความเย็น R32



3. การบริหารจัดการน้ำและน้ำทิ้ง (Water and Wastewater Management)

SPRIME ตระหนักดีว่า “น้ำ” เป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีความสำคัญ จึงกำหนดแนวทางการบริหารจัดการน้ำ และน้ำทิ้งอย่างเหมาะสม มุ่งเน้นการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยดำเนินการควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลและข้อกำหนดทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด ผ่านการติดตั้งและบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ให้มีประสิทธิภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ ตลอดจนการเพิ่มสัดส่วนการหมุนเวียนการใช้น้ำ (Water Recycling) โดยนำน้ำที่ผ่านกระบวนการบำบัดคุณภาพแล้ว กลับมาใช้ประโยชน์ในกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการ อาทิ การดูแลพื้นที่สีเขียว เป็นต้น เพื่อลดการพึ่งพาน้ำใหม่จากแหล่งภายนอกและลดปริมาณการระบายน้ำทิ้งสู่สาธารณะ เป็นการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างคุ้มค่าและยั่งยืน

แนวทางการบริหารจัดการ

- กำหนดแนวทางการบริหารจัดการน้ำและน้ำทิ้ง ให้เป็นส่วนหนึ่งของการทำงานด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ
- นำมาตรฐานและข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการบริหารจัดการน้ำและน้ำทิ้งภายในโครงการ
- กำหนดเป้าหมาย แผนงาน และติดตามผลการใช้น้ำ เพื่อส่งเสริมการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ
- ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียและตรวจสอบคุณภาพของน้ำทิ้งอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- ส่งเสริมการนำน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วกลับมาใช้ประโยชน์ในกิจกรรมที่เหมาะสม เพื่อลดการใช้น้ำจากแหล่งภายนอก
- มอบหมายความรับผิดชอบให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสื่อสารสร้างความเข้าใจเรื่องการใช้ nướcอย่างเหมาะสมแก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง

Signature

แนวทางการปฏิบัติ

- มีระบบบำบัดน้ำเสียที่ออกแบบให้รองรับการใช้งานได้อย่างต่อเนื่อง พร้อมอุปกรณ์สำรองที่สำคัญเพื่อรองรับกรณีอุปกรณ์ชำรุดระหว่างการใช้งาน
- มีการสนับสนุนเวียนการใช้งานของอุปกรณ์ภายในระบบ เพื่อช่วยให้ระบบบำบัดน้ำเสียทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ควบคุมและตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนด
- จัดทำแผนบำรุงรักษาและทำความสะอาดระบบบำบัดน้ำเสียอย่างสม่ำเสมอ ครอบคลุมปอดักไขมัน ปอดักน้ำเสีย ตั้งแต่ตกตะกอน ถึงเติมอากาศ และการดูดตะกอนสะสม
- กำจัดสิ่งแปลกปลอม เช่น ไขมัน ของแข็งแขวนลอย และเศษวัสดุที่อาจก่อให้เกิดการอุดตันภายในระบบ
- นำน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วกลับมาใช้ประโยชน์ เช่น การรดน้ำต้นไม้และงานภูมิทัศน์

แนวทางดังกล่าวช่วยสนับสนุนการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างมีประสิทธิภาพ ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมการบริหารจัดการอาคารอย่างยั่งยืนในระยะยาว

4. การบริหารจัดการขยะและของเสีย (Waste Management)

SPRIME ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการขยะและของเสียอย่างเป็นระบบและเหมาะสม โดยยึดแนวทาง “Zero-Waste to Landfill and Zero-Waste to Ocean” เพื่อลดการสร้างขยะและของเสียจากต้นทาง (Reduce) การส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่าผ่านการใช้ซ้ำ (Reuse) และการคัดแยกขยะอย่างละเอียดเพื่อนำกลับเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิล (Recycle) หรือกำจัดอย่างเหมาะสมตามประเภทของวัสดุ ตลอดจนให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการวัตถุดิบทรายเพื่อป้องกันการปนเปื้อนสู่สิ่งแวดล้อม พร้อมกันนี้ กองทรัสต์ยังมุ่งส่งเสริมการปรับเปลี่ยนทัศนคติและพฤติกรรม (Rethink) ของผู้ใช้อาคารและบุคลากรที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างจิตสำนึกร่วมในการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดและร่วมเป็นส่วนหนึ่งของ การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

แนวทางการจัดการ

- ยึดหลัก 4Rs ได้แก่ Rethink, Reduce, Reuse และ Recycle เป็นกรอบในการดำเนินงานด้านการจัดการขยะและของเสีย
- ส่งเสริมการลดปริมาณขยะตั้งแต่ต้นทาง โดยเฉพาะขยะประเภทใช้ครั้งเดียวทิ้ง และสนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า
- ส่งเสริมการคัดแยกขยะอย่างถูกวิธี เพื่อนำเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลหรือกำจัดอย่างเหมาะสม
- สนับสนุนการใช้ผลิตภัณฑ์และวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

- ประสานความร่วมมือกับหน่วยงานภายนอกในการบริหารจัดการขยะรีไซเคิล ของเสีย และวัสดุที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้

แนวทางการปฏิบัติ

- สนับสนุนการคัดแยกขยะภายในอาคารตามประเภท เพื่อให้เข้าสู่กระบวนการจัดการที่เหมาะสม
- ลดการใช้วัสดุสิ้นเปลืองและวัสดุใช้ครั้งเดียวทิ้งภายในโครงการ
- ส่งเสริมการนำวัสดุที่ยังใช้ประโยชน์ได้กลับมาใช้ซ้ำหรือส่งต่อให้เกิดประโยชน์
- ดำเนินกิจกรรมร่วมกับหน่วยงานภายนอกเพื่อสนับสนุนการรีไซเคิลและการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า
- กำกับดูแลการจัดการวัตถุอันตรายและของเสียที่ต้องควบคุมให้เป็นไปอย่างเหมาะสม

ในปี 2568 SPRIME ได้ดำเนินกิจกรรมด้านการจัดการขยะและของเสียภายในโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายและแนวทางการบริหารจัดการ ดังนี้

กิจกรรมปฏิทิน (ตั้งโต๊ะ) แก่ เราชนะ

โครงการชั้นนำเวอร์สได้เข้าร่วมกิจกรรม “ปฏิทิน (ตั้งโต๊ะ) แก่เราชนะ” ร่วมกับกลุ่มบริษัท สิงห์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยเปิดรับปฏิทินตั้งโต๊ะที่หมดอายุการใช้งานจากผู้เช่าและผู้ใช้อาคาร เพื่อนำส่งต่อให้กับมูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชินูปถัมภ์ สำหรับจัดทำเป็นสื่ออักษรเบรลล์เพื่อผู้พิการทางสายตา กิจกรรมดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของโครงการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและการนำวัสดุกลับมาใช้ประโยชน์ให้เกิดคุณค่าสูงสุด ช่วยลดปริมาณขยะที่อาจถูกส่งไปกำจัด พร้อมทั้งสร้างการมีส่วนร่วมของผู้เช่าและผู้ใช้อาคารในการสนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อมควบคู่กัน โดยโครงการชั้นนำเวอร์สได้ส่งมอบปฏิทินเก่าของปี 2568 จำนวนกว่า 1,150 กิโลกรัม เพื่อนำไปสร้างประโยชน์ต่อสังคมต่อไปอย่างเป็นรูปธรรม



10.2 การจัดการด้านสังคม (Social)

SPRIME ให้ความสำคัญกับมิติด้านสังคม โดยมุ่งเน้นการดูแลคุณภาพชีวิตและสุขภาวะของผู้เช่าและผู้ปฏิบัติงานภายในอาคาร ซึ่งถือเป็นผู้มีส่วนได้เสียหลักของกองทรัสต์ ตลอดจนส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมและการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อชุมชนโดยรอบ เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ แม้ว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่การบริหารจัดการโครงการชั้นนำเวอร์สยังคงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลและควบคุมมาตรฐานอย่างใกล้ชิดจากบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจในคุณภาพการบริการที่เป็นเลิศ บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีการสำรวจความพึงพอใจของผู้เช่า และผู้ให้บริการภายในอาคารอย่างสม่ำเสมอ โดยผลสำรวจในปี 2568 พบว่ามีความพึงพอใจในภาพรวมเฉลี่ยที่สูงถึงร้อยละ 95.8 ซึ่งบริษัทฯ จะนำผลสำรวจดังกล่าวมาใช้ในการปรับปรุงการบริหารจัดการอาคารให้มีมาตรฐานและความปลอดภัยสูงสุดต่อไป

ในปี 2568 SPRIME ได้จัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างสวัสดิภาพและทักษะความปลอดภัยให้กับผู้เช่าและผู้ปฏิบัติงานภายในโครงการชั้นนำเวอร์ส โดยมีรายละเอียดดังนี้

อบรมและให้ความรู้เพื่อเตรียมความพร้อมในเหตุการณ์แผ่นดินไหว

จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่ส่งผลกระทบในพื้นที่ต่าง ๆ โครงการชั้นนำเวอร์สได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเตรียมความพร้อมเพื่อเผชิญเหตุฉุกเฉินอย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้จัดโครงการอบรมพิเศษในหัวข้อ “ข้อมูลความรู้เรื่องอาคารสูงหลังเกิดเหตุแผ่นดินไหวและการให้ความรู้และการเตรียมความพร้อมเมื่อเกิดเหตุแผ่นดินไหวในอาคารสูง” โดยได้รับเกียรติจาก ศาสตราจารย์ ดร.อมร พิชานมาศ นายกสภาวิศวกร มาเป็นวิทยากรเพื่อถ่ายทอดองค์ความรู้เชิงวิชาการและแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องแก่ผู้เช่าและผู้ปฏิบัติงานภายในอาคารเกี่ยวกับ การดูแลตนเองเบื้องต้น และขั้นตอนการอพยพอย่างเป็นระบบและปลอดภัยควบคู่ไปกับการจัดฝึกซ้อมอพยพในสถานการณ์ที่จำลอง เพื่อทบทวนความเข้าใจและเพิ่มทักษะความพร้อมในการปฏิบัติจริง แนวทางดังกล่าวนอกจากจะช่วยลดความเสี่ยงและการบาดเจ็บรวมถึงลดความตื่นตระหนก เมื่อเกิดเหตุการณ์จริงแล้ว ยังเป็นการแสดงถึงความมุ่งมั่นในการรักษามาตรฐานด้านความปลอดภัยของอาคาร เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่าอาคารอย่างต่อเนื่อง



กิจกรรมการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ

โครงการจัดหาเวอร์สยังคงยึดถือความปลอดภัยเป็นหัวใจสำคัญ โดยได้จัดให้มีการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟสำหรับผู้เช่าและผู้ปฏิบัติงานภายในอาคารเป็นประจำทุกปี เพื่อให้ผู้เช่าและผู้ปฏิบัติงานภายในโครงการรับทราบลำดับขั้นตอนการปฏิบัติที่เป็นมาตรฐาน และสามารถใช้อุปกรณ์ระงับเหตุเบื้องต้นได้อย่างถูกต้องเมื่อเกิด สถานการณ์ฉุกเฉิน ทั้งนี้ การฝึกซ้อมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเตรียมความพร้อมเชิงป้องกันในการ ลดความเสี่ยงต่อชีวิตและทรัพย์สิน รวมถึงการสร้างทักษะในการเคลื่อนย้ายอพยพอย่างมีระเบียบและรวดเร็ว เพื่อเสริมสร้างความปลอดภัยสูงสุดให้แก่ผู้เช่าและผู้ให้บริการภายในโครงการ



ความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่า

จากสถานการณ์วิกฤตฝุ่นละอองขนาดเล็ก (PM 2.5) ที่ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างในปัจจุบัน และอาจส่งผลเสียต่อสุขภาพของทุกคน กองทรัสต์ได้ตระหนักถึงผลกระทบต่อสุขภาพของผู้ใช้อาคารเป็นสำคัญ จึงได้จัดให้มีการตรวจวัดและติดตามค่าคุณภาพอากาศบริเวณพื้นที่โดยรอบโครงการชั้นทาวเวอร์ส พร้อมทั้งดำเนินการรายงานค่าฝุ่น PM 2.5 ให้ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลเป็นประจำทุกวันอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัย และช่วยให้ผู้เช่าสามารถวางแผนและเตรียมการดูแลสุขภาพได้อย่างเหมาะสม อันสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของกองทรัสต์ในการดูแลสุขภาพชีวิตของผู้มีส่วนได้เสียในทุกสถานการณ์



กิจกรรม Green Synergy, Green Tenant of The Year 2025 Award

ในปี 2568 โครงการเซ็นทาวเวอร์สได้เข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของแคมเปญ "Green Synergy, Green Tenant of The Year 2025 Award" ภายใต้โครงการ "Go Green Together, Change Tomorrow" ของสิงห์ เอสเตท เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้เช่าในการขับเคลื่อนความยั่งยืนและการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างเป็นรูปธรรม

กิจกรรมดังกล่าวมุ่งสร้างความร่วมมือระหว่างโครงการและผู้เช่าในการส่งเสริมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ การจัดการขยะอย่างยั่งยืน และการพัฒนาสภาพแวดล้อมการทำงานที่เอื้อต่อสุขภาพของผู้ปฏิบัติงาน อันเป็นส่วนหนึ่งของการสนับสนุนเป้าหมาย Carbon Neutrality ของกองทรัสต์ภายในปี 2573

การเข้าร่วมแคมเปญในครั้งนี้สะท้อนถึงความร่วมมือของผู้เช่าภายในโครงการเซ็นทาวเวอร์สในการร่วมขับเคลื่อนแนวทางด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน พร้อมทั้งส่งเสริมการมีส่วนร่วมและความตระหนักรู้ด้าน ESG ร่วมกันระหว่างโครงการและผู้เช่าในระยะยาว



การดูแลและพัฒนาบุคลากร

การพัฒนาทรัพยากรบุคคลถือเป็นรากฐานสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจให้เติบโตอย่างแข็งแกร่งและยั่งยืน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักและให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อบุคลากรที่ปฏิบัติงานให้แก่กองทรัสต์ โดยได้ร่วมกับ แม็กส์ ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นหน่วยงานหลักในการดูแลพนักงานผู้ให้บริการภายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในการจัดตั้งแนวทางการพัฒนาศักยภาพบุคลากรอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนการดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเป็นธรรมตามมาตรฐานแรงงานและหลักสิทธิมนุษยชนสากล โดยยึดถือหลักความเท่าเทียมและไม่เลือกปฏิบัติจากความแตกต่างในทุกมิติ โดยมุ่งเน้นการกำหนดโครงสร้างผลตอบแทนที่เป็นธรรมและสอดคล้องกับขอบเขตหน้าที่ ความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติงาน พร้อมทั้งสนับสนุนโอกาสในการพัฒนาทักษะเพื่อความก้าวหน้าในสายอาชีพ รวมถึงการกำกับดูแลให้พนักงานมีสุขอนามัยและความปลอดภัยในสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี พร้อมทั้งเสริมวัฒนธรรมการทำงานที่สร้างสมดุลระหว่างชีวิตและการทำงาน (Work-Life Balance) เพื่อรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพและสร้างแรงจูงใจในการส่งมอบบริการที่เป็นเลิศ ซึ่งสามารถสรุปผลการดำเนินงานได้ดังนี้

- มีการจ้างงานที่เป็นมาตรฐานโดยไม่เลือกปฏิบัติทางพื้นฐานในเรื่องเชื้อชาติ เพศ ศิวิ์ ศาสนา ชาติกำเนิด อายุ ความพิการทางร่างกาย หรือลักษณะส่วนบุคคล ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างความเท่าเทียมในโอกาสของการจ้างงาน
- จัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงานอย่างเหมาะสม รวมถึงดูแลสถานที่ทำงานให้สะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากอุบัติเหตุและโรคภัย

- ส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรงผ่านสวัสดิการต่าง ๆ เช่น การตรวจสุขภาพประจำปี การทำประกันสุขภาพและอุบัติเหตุกลุ่ม การกำหนดวันลาพักผ่อนประจำปีที่เหมาะสม และการฉีดวัคซีนป้องกันไข้หวัดใหญ่
- จัดอบรมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานผ่านรูปแบบที่หลากหลาย เช่น Coaching, In-House Training, Public Training, Virtual Classroom, Online Learning และ Workshop

กิจกรรมเพื่อสังคมและชุมชน

SPRIME ดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิดการลงทุนที่มุ่งสร้างความสมดุลและความยั่งยืนให้แก่สังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมีเป้าหมายให้ชุมชนและพื้นที่โดยรอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสามารถเติบโตอย่างมั่นคงไปพร้อมกับความสำเร็จของกองทรัสต์ ในกรณี บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำกับดูแลและสนับสนุนนโยบายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการอาคารอย่างใส่ใจ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้เช่าอาคารและชุมชนรอบข้างเป็นสำคัญ ทั้งในด้านการป้องกันและควบคุมมิให้มีการดำเนินงานของอาคารส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตประจำวันของชุมชน การมีระบบจัดการข้อร้องเรียนที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนการบริหารจัดการจราจรบริเวณโดยรอบอาคารให้มีความสะดวกและปลอดภัยตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อส่งเสริมการอยู่ร่วมกันในพื้นที่อย่างเกื้อกูลและสร้างคุณค่าร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยในรอบปี 2568 กองทรัสต์มิได้รับข้อร้องเรียนหรือประเด็นความขัดแย้งใด ๆ จากชุมชนโดยรอบโครงการชั้นนำเวอร์ส

กิจกรรมบริจาคโลหิต

ในปี 2568 โครงการชั้นนำเวอร์สยังคงสานต่อกิจกรรมสาธารณประโยชน์ด้วยการสนับสนุนกิจกรรมบริจาคโลหิตร่วมกับศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติ สภากาชาดไทย อย่างต่อเนื่อง โดยกองทรัสต์ได้สนับสนุนพื้นที่ของโครงการชั้นนำเวอร์สเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่สภากาชาดไทยในการรับบริจาคโลหิตจากผู้เช่าและประชาชนทั่วไป เพื่อสนับสนุนการสำรองโลหิตในธนาคารโลหิตให้เพียงพอต่อความต้องการใช้ในระดับประเทศ อันเป็นส่วนหนึ่งของการมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคมในวงกว้าง

อาคารอินทาวเวอร์ส
ร่วมกับ ศูนย์บริการโลหิต
สภากาชาดไทย

ขอเชิญทุกท่านร่วม
บริจาคโลหิต
ประจำปี 2568

ชม กิจกรรมสวนพุ่ม
สาธิตการถนอมธัญ
เวลา 09.00 น. - 15.00 น.

วันที่	เวลา	สถานที่	พื้นที่
1	27-28 พ.ค.	2	29-30 พ.ค.
3	28-29 พ.ค.	4	27-28 พ.ค.

SUNTOWERS

10.3 การจัดการด้านธรรมาภิบาล (Governance)

การดำเนินธุรกิจบนรากฐานของความโปร่งใสและเป็นธรรม ถือเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจของ SPRIME ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการของทรัสต์ จึงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการและดำเนินกิจการของ กองทรัสต์ ให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อันประกอบด้วย พระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2560 ตลอดจนประกาศและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังยึดถือหลักธรรมาภิบาลในการบริหารจัดการ โดยมุ่งเน้นการป้องกันและหลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ตลอดจน ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายด้วยมาตรฐานเดียวกันบนหลักแห่งความเท่าเทียม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเผยแพร่ข้อมูลอันเป็นเท็จซึ่ง อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดหรือสร้างความเสียหายต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์และ สร้างความเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน พร้อมทั้งเสริมสร้างความเชื่อมั่นอย่างยั่งยืนให้แก่นักลงทุนในระยะยาว

เพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีในระดับสากล บริษัทฯ จึงได้กำหนด นโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้เป็นกรอบแนวทางปฏิบัติที่เป็นรูปธรรมสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ โดยมีการกำหนดโครงสร้างเนื้อหาออกเป็น 4 หมวดหลักที่ครอบคลุมมิติสำคัญของการบริหารจัดการ ดังนี้

หมวดที่ 1 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและพนักงาน

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการบริษัทและบุคลากรทุกคน) มีหน้าที่สำคัญในการบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความรับผิดชอบ (Accountability) ความระมัดระวัง (Duty of Care) และความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) โดยต้องปฏิบัติตามหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด รวมถึงยึดถือค่านิยมที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นของทรัสต์

หมวดที่ 2 ความรับผิดชอบต่อการค้าเงินธุรกิจ

บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยยึดถือประโยชน์สูงสุดของ SPRIME และผู้ถือหุ้นของทรัสต์ เป็นสำคัญ ภายใต้กรอบของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีระบบการตรวจสอบที่รัดกุมจากหน่วยงานภายนอกที่เป็นอิสระและมีความน่าเชื่อถือ เช่น ทรัสต์และ ผู้สอบบัญชี เพื่อกำกับดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นกลไกสำคัญในการสร้างความเชื่อมั่นต่อศักยภาพในการบริหารจัดการของบุคลากรที่ปฏิบัติงานให้แก่กองทรัสต์

หมวดที่ 3 ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและเคารพต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตลอดห่วงโซ่อุปทาน โดยมีภารกิจหลักในการเสริมสร้างความเชื่อมั่นและความเข้าใจอันดีระหว่างกองทรัสต์ และผู้มีส่วนได้เสีย ตั้งแต่ผู้เช่า คู่ค้า พนักงาน ไปจนถึงสังคมและชุมชนรอบข้าง เพื่อสร้างความร่วมมือกันและรักษาความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนในระยะยาว

หมวดที่ 4 มาตรการการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส

เพื่อรักษาความเท่าเทียมและปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ผู้เช่า ผู้ให้อาคาร และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางสำหรับรับเรื่องร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing Channel) เกี่ยวกับการกระทำที่อาจไม่โปร่งใสหรือผิดกฎหมาย พร้อมทั้งกำหนดมาตรการจัดการเรื่องร้องเรียนและกระบวนการตรวจสอบที่เป็นธรรม รวมถึงมีกลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส เพื่อให้มั่นใจว่าทุกประเด็นจะได้รับการแก้ไขอย่างเหมาะสมและโปร่งใส

นอกจากนี้ เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างโปร่งใสและมีธรรมาภิบาล พนักงานทุกคนของบริษัทฯ และ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ได้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรเกี่ยวกับแนวทางการปฏิบัติงานตามจรรยาบรรณองค์กรอย่างสม่ำเสมอ โดยในปี 2568 บริษัทฯ ได้จัดหลักสูตรการเรียนรู้และพัฒนาเพื่อยกระดับขีดความสามารถและจิตสำนึกของบุคลากรในหัวข้อสำคัญ ดังนี้

- (1) นโยบายการกำกับดูแลกิจการและคู่มือจริยธรรมธุรกิจ (Corporate Governance Policy and Business Code of Conduct)
- (2) การบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร (Basic Enterprise Risk Management; ERM)
- (3) การบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Basic Business Continuity Management : BCM)
- (4) การสร้างความตระหนักรู้ด้านความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์เกี่ยวกับภัยคุกคามทางไซเบอร์ ความเสี่ยง และแนวทางปฏิบัติที่เหมาะสมในการปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลและข้อมูลขององค์กร (Cyber Security Awareness)
- (5) หลักสูตรแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน (Anti-fraud and Corruption Practice)

11. การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ มีความเพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมทั้งให้มีระบบบัญชีและการรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงการติดตาม ควบคุม ดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารของสิ่งหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถควบคุมและติดตามการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างรัดกุมและเหมาะสม

11.1 การควบคุมภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับฯ จัดทำและเสนอแผนงานการกำกับดูแลการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan) เพื่อกำกับดูแล ติดตาม และตอบสนองการปฏิบัติงานในระบบงานต่างๆ รวมถึงให้คำปรึกษาหรือเสนอแนะเกี่ยวกับข้อกฎหมายต่างๆ แก่ผู้ปฏิบัติงานเพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมุ่งเสริมสร้างให้มีวัฒนธรรมการกำกับดูแลและการควบคุมภายในที่ดี โดยจะพิจารณาระบบที่สำคัญดังต่อไปนี้

- 1.1 ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ กองทรัสต์ SPRIME จะดำเนินการวางแผนกลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และจัดทำงบประมาณประจำปี เพื่อใช้เป็นแนวทางการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ และบริษัทฯ จะติดตามผลการดำเนินงานอยู่เสมอเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้
- 1.2 ระบบติดตามการจัดเก็บค่าเช่า บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่าเพื่อให้มั่นใจได้ว่ารายได้ค่าเช่าที่จัดเก็บโดยผู้บริหารของสิ่งหาริมทรัพย์ได้ถูกนำส่งให้แก่กองทรัสต์ SPRIME อย่างครบถ้วน และมีการติดตามทวงถามลูกหนี้ที่ค้างชำระอย่างสม่ำเสมอ
- 1.3 ระบบควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย บริษัทฯ ร่วมกันกับผู้บริหารของสิ่งหาริมทรัพย์ และทรัสต์ จัดให้มีการควบคุมการชำระค่าใช้จ่ายและมีการสุ่มตรวจสอบรายการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้กองทรัสต์ชำระค่าใช้จ่ายอย่างถูกต้องตามระเบียบ ข้อบังคับ ไปรษณีย์ และเป็นธรรม
- 1.4 ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ดำเนินถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นของทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งถือเป็นหน้าที่ที่สำคัญของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ที่จะต้องหลีกเลี่ยงการเข้าไปมีส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องกับกาดำเนินงานในลักษณะที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ ต้องเสียประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ หน่วยงานที่รับผิดชอบจะเข้าไปดูแลการทำรายการนั้นๆ ให้เป็นไปด้วยความโปร่งใส ชัดเจน และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

Handwritten signature

- 1) หลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่จะทำให้นักลงทุนมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ เช่น การใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้รับรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือนักลงทุน ข้อการทำธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์
- 2) ทำธุรกรรมของกองทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต สมเหตุสมผล และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- 3) กรณีที่มีความจำเป็นต้องทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ให้ทำการรายงานนั้นเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก โดยมีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
- 4) ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเป็นประจำทุกปี และรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเป็นรายไตรมาส เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทั้งนี้ เพื่อให้มีความโปร่งใส เป็นอิสระ และคล่องตัวในการสอบทานระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในซึ่งเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกบริษัทฯ ที่มีประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในโดยเฉพาะเพื่อมาเป็นผู้ตรวจสอบระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยผ่านการนำเสนอของฝ่ายกำกับฯ ไปยังกรรมการอิสระ และขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทเพื่อแต่งตั้งกำหนดค่าตอบแทน รวมทั้ง แผนการตรวจสอบภายในประจำปีของหน่วยงานตรวจสอบภายใน (Internal Audit Plan) ทั้งนี้ เมื่อผู้ตรวจสอบภายในตรวจสอบแล้วเสร็จตามแผนการตรวจสอบ จะมีการสรุปผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะ เสนอผ่านกรรมการอิสระ และกรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายใน กรรมการอิสระหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจะเป็นผู้นำเสนอรายงานข้อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบและใช้ประกอบการกำกับดูแลต่อไป

การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการความเสี่ยงในฐานะส่วนหนึ่งของกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสนับสนุนให้ SPRIME สามารถดำเนินงานได้อย่างมั่นคง และรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยโครงสร้างบริหารจัดการความเสี่ยงมีองค์ประกอบ ดังนี้

11.2 การกำกับดูแลความเสี่ยง (Risk Governance) มีการกำหนดโครงสร้างและหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

- ทบทวนและอนุมัตินโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงและระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้
- กำกับดูแลให้มั่นใจว่ากลยุทธ์ของบริษัทมีความสอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



- รับทราบรายงานความเสี่ยงจากฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงเพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารความเสี่ยงได้รับการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง และมีการจัดการที่เหมาะสม
- พิจารณาเครื่องมือหรือแนวทางต่าง ๆ ที่ใช้สำหรับวัดและประเมินความเสี่ยง รวมถึงประเมินว่ามาตรการต่าง ๆ ที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงมีความเหมาะสม และสามารถนำไปปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงภายในบริษัท

กรรมการผู้จัดการ

- กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานโดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้
- กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปตามนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
- รายงานความเสี่ยงที่สำคัญและแผนจัดการความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัท
- ส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงภายในบริษัท

ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง

- จัดทำร่างนโยบายบริหารความเสี่ยง และร่างกรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร ระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
- จัดทำและเสนอแผนงานบริหารความเสี่ยงและบททวนกรอบแนวทางการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
- ให้คำปรึกษาแก่ผู้บริหารเกี่ยวกับหลักการและกระบวนการบริหารความเสี่ยง
- ประสานงานกับผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงและการควบคุมภายใน

ผู้บริหารหน่วยงานต่าง ๆ

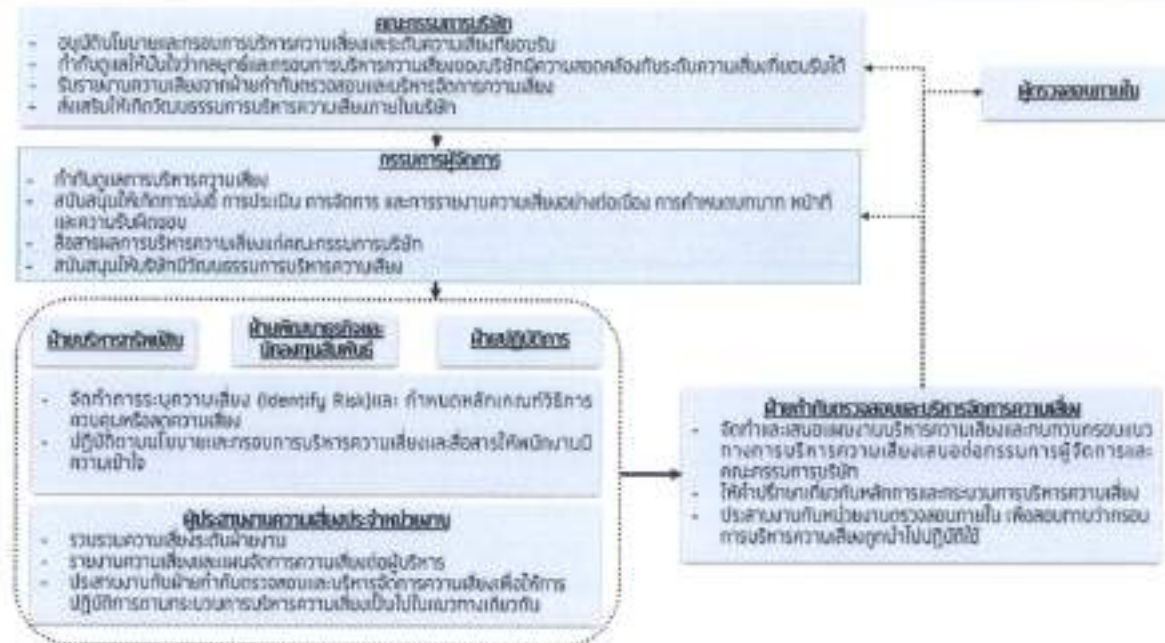
- ปฏิบัติตามนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงและสื่อสารให้พนักงานมีความเข้าใจ
- จัดทำการระบุความเสี่ยง (Identify Risk) และ กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- ติดตามความคืบหน้าของการดำเนินงานตามแผนจัดการความเสี่ยงที่อยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงาน

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME



11.3 กรอบการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ พิจารณากรอบการบริหารจัดการความเสี่ยงของผู้จัดการของทรัสต์ และจัดทำความเสี่ยงประจำปี (Risk Profile) เพื่อระบุและประเมินปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญหลัก ได้แก่

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)
2. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติงาน (Operational Risk)
3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)
4. ความเสี่ยงทางด้านกฎหมาย และกฎเกณฑ์ (Compliance Risk)

สำหรับความเสี่ยงด้านปฏิบัติงาน (Operational Risk) บริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกี่ยวเนื่องกับความเสี่ยงด้านปฏิบัติงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ อย่างครอบคลุมและครบถ้วน ได้แก่

1. ความเสี่ยงด้านผลิตภัณฑ์และการตลาด (Product & Market)
2. ความเสี่ยงด้านบุคลากร (People & Organization)
3. ความเสี่ยงด้านการกระบวนการบริหารจัดการ (Management)
4. ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี (Information Technology)
5. ความเสี่ยงด้านวินิฉัยภัย (Hazard)
6. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม (Environment)

Adviser

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต ได้แก่ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ซึ่งหมายถึง ความเสี่ยงที่ไม่เคยปรากฏมาก่อน หรือไม่เคยมีประสบการณ์ ณ เวลาปัจจุบัน หรือยากที่จะคาดการณ์ทั้งเวลาและผลกระทบ อันประกอบด้วยความเสี่ยงด้าน

สังคม	เทคโนโลยี	เศรษฐกิจ	การเมือง	สิ่งแวดล้อม
การย้ายถิ่นฐานของประชากร	การเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีอย่างพลิกผัน	สงครามการค้า	ความไม่มั่นคงทางการเมืองโลก	การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
การระบอบครองใช้หัวใญ่	ภัยคุกคามทางไซเบอร์	ความไม่มั่นคงทางการเงิน	สงครามกลางเมือง	ทรัพยากรธรรมชาติ

ในการดำเนินการดังกล่าว จะมีการรวบรวมข้อมูลและประเมินความเสี่ยงโดยพิจารณาถึงโอกาสในการเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง ระดับความรุนแรงของผลกระทบต่อการทำงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ รวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งกำหนดมาตรการควบคุมหรือบรรเทาความเสี่ยงที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผลการบริหารจัดการความเสี่ยงจะถูกรายงานต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณา และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบเป็นประจำทุกไตรมาส ตลอดจนรายงานให้ทรัสต์ทราบอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

11.4 กระบวนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ กำหนดกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง โดยมีขั้นตอนการดำเนินงาน ดังนี้

(1) การระบุและประเมินความเสี่ยง (Risk Identification & Assessment)

- แต่ละฝ่ายงานดำเนินการระบุความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับภารกิจของตน
- วิเคราะห์สาเหตุ ปัจจัยเสี่ยง และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ ทั้งด้านเศรษฐกิจ การเงิน กฎหมาย
- สังคม การแข่งขัน และปัจจัยแวดล้อมอื่น
- ประเมินโอกาสเกิดและระดับความรุนแรงของผลกระทบ ตามแบบฟอร์มและเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

(2) การกำหนดแนวทางบริหารและลดความเสี่ยง (Risk Mitigation)

- ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องร่วมกันจัดทำนโยบายและ/หรือกรอบแนวทางในการบริหารความเสี่ยง

- กำหนดมาตรการควบคุมหรือแนวทางลดความเสี่ยงตามระดับความเสี่ยงที่ประเมินได้
- ฝ่ายกำกับฯ รวบรวมข้อมูลเสนอกรรมการผู้จัดการพิจารณา

(3) การอนุมัตินโยบาย

- ภายหลังกรรมการผู้จัดการเห็นชอบ จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบาย และมาตรการควบคุมความเสี่ยง

(4) การสื่อสารและนำไปปฏิบัติ (Communication & Implementation)

- เผยแพร่นโยบายและแนวทางบริหารความเสี่ยงให้บุคลากรทุกระดับรับทราบ
- แต่ละฝ่ายงานรับผิดชอบดำเนินการตามมาตรการในส่วนที่เกี่ยวข้อง
- ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงติดตามการปฏิบัติตามนโยบาย (Monitoring Tools)

(5) การรายงานความเสี่ยง (Risk Reporting)

- รายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส
- รายงานต่อทริสต์เป็นประจำทุกปี
- กรณีมีเหตุการณ์สำคัญ รายงานทันทีเพื่อให้สามารถกำหนดแนวทางจัดการได้อย่างเหมาะสม

(6) การจัดการเหตุการณ์ความเสี่ยงระดับรุนแรง (High-Risk Event Management)

- หากเกิดความเสี่ยงระดับ “สีแดง” ที่อาจส่งผลกระทบต่อของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือการดำเนินงานของบริษัท
- ฝ่ายที่เกี่ยวข้องร่วมกับกรรมการผู้จัดการวิเคราะห์และเสนอแนวทางแก้ไขต่อคณะกรรมการบริษัททันที
- รายงานให้ทริสต์รับทราบโดยไม่ชักช้า

(7) การทบทวนและปรับปรุงนโยบาย (Policy Review)

- คณะกรรมการบริษัททบทวนนโยบายบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี
- ในกรณีเกิดเหตุการณ์สำคัญ จะพิจารณาทบทวนและปรับปรุงนโยบายหรือมาตรการควบคุมทันที

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเกี่ยวกับการกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และแนวทางการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ส่วนใหญ่เป็นรายการการเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ซึ่งเป็นกรเช่าและบริการตามปกติ โดยมีนโยบายในการควบคุมและมีรายละเอียดธุรกรรม

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ประกอบด้วย

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัทฯ	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ
2. แม็กซ์ ฟิวเจอร์	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานและสถานออกกำลังกายในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่สำนักงาน
3. สิงห์ เอสเตท	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 มีหน่วยทรัสต์ร้อยละ 20.410 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์
4. บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ("SHR")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของสิงห์ เอสเตท โดยสิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 62.24 (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568) ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SHR เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ในส่วนพื้นที่สำนักงาน
5. บริษัท เอส.ไอ.เอฟ. จำกัด ("S.I.F.")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของสิงห์ เอสเตท โดยสิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทั้งทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ S.I.F. เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ในส่วนพื้นที่สำนักงาน
6. บริษัท เอส เอสซีเคอเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("SRD")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของสิงห์ เอสเตท โดยสิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทั้งทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SRD เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ในส่วนพื้นที่สำนักงาน
7. SCBAM	<ul style="list-style-type: none"> เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB") โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
8. SCB	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์ เป็นผู้เช่าพื้นที่ของโครงการชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่สำนักงานเพื่อเปิดเป็นสาขาของธนาคาร

12.1 นโยบายการทำการอากรระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำเอกสารขอความเห็นชอบหรือกรณีที่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงรายละเอียดสำหรับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม โดยจะต้องระบุความเห็นของตนในวาระที่ขอความเห็นชอบดังกล่าว พร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - 2) ทรัสต์จะต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับวาระที่นำเสนอ โดยจะต้องชี้แจงว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่ขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในหนังสือเชิญประชุม เพื่อประกอบการขอมติที่จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 200 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นวทยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นวทยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการอนุมัติของผู้ถือหุ้นวทยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ข้างต้น และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นวทยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นวทยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นวทยทรัสต์ด้วย

12.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการ ดังนี้

- 1) เปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นวทยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงความคิดเห็นที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นวทยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นวทยทรัสต์กระทำการตัดสินใจในการขอมติจากผู้ถือหุ้นวทยทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

Handwritten signature

รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
บริษัทฯ	กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<p>ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ - ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <p>1) กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>2) กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่นคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ (กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของ สิ่งมีชีวิต และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของสิ่งมีชีวิต ไม่มีค่าธรรมเนียม)</p> <p>3) อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประกอบไปด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
			<p>- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปยังทรัพย์สินและราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาของรายการที่มีอยู่ในบัญชีที่ได้รับมอบหมายโดยหน่วยงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว</p> <p>โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปยังทรัพย์สินของกองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุสมผล</p>
แม็กซ์ ฟิวเจอร์	ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารกองทรัสต์ของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารจัดการอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส มาเป็นระยะเวลาสามปีแล้ว ทำให้มีความเข้าใจในทรัพย์สินและพื้นที่โดยรอบเป็นอย่างดี บริษัทฯ จึงพิจารณาว่า แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอาคาร	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์ที่อัตราร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจที่อัตราร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยในปี 2568 คิดเป็น จำนวนประมาณ 29.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.64 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นจำนวนที่เหมาะสมและไม่เกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
		<p>สำนักงานขึ้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารอาคารสำนักงานขึ้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงานภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>โดยโครงสร้างรายได้ของผู้บริหารของสำนักงานทรัสต์สร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารของสำนักงานทรัสต์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกิดขึ้น และสามารถเปรียบเทียบได้กับอัตราผลตอบแทนของผู้บริหารของสำนักงานทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีประเภทความคล้ายคลึงกัน</p> <p>ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารของสำนักงานทรัสต์ 10 ปี โดยต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารของสำนักงานทรัสต์สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารของสำนักงานทรัสต์เป็นประจำทุกปี</p>
<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท - แม็กส์ ฟิวเจอร์ - สิงห์ เอสเตท - SHR - S.I.F. - SRD <p>(รวมเรียกว่า "กลุ่มสิงห์ เอสเตท")</p>	<p>กลุ่มสิงห์ เอสเตท เป็นผู้เช่าพื้นที่และได้รับบริการในพื้นที่สำนักงาน ในอาคารสำนักงานขึ้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน</p> <p>โดยสัญญาดังกล่าวจะมีกำหนดระยะเวลา 1-3 ปี และให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาดังกล่าวได้อีก 1-3 ปี</p>	<p>กองทรัสต์ เรียกรับค่าเช่าและค่าบริการจาก กลุ่มสิงห์ เอสเตท ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่เสนอให้กับผู้เช่ารายอื่นของอาคารสำนักงานขึ้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน และมีส่วนในการเช่าซึ่งเทียบเท่ากับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน</p>	<p>การให้เช่าและให้บริการพื้นที่สำนักงานแก่กลุ่มสิงห์ เอสเตท เพื่อให้เป็นต้นทุนสำนักงาน กองทรัสต์ได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมถึงเงื่อนไขการเช่าเหมือนกับผู้เช่ารายอื่น ซึ่งเทียบเคียงกับขนาดพื้นที่ที่เช่าและพื้นที่ที่ตั้ง พบว่า เป็นอัตราที่ใกล้เคียงกัน โดยอัตราค่าเช่าของกลุ่มสิงห์ เอสเตท เท่ากับ 600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p>

รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
SCBAM	กองทรัสต์ แสดงถึง SCBAM เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์	SCBAM มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย SCBAM มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการจัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียม ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น
SCB	เป็นผู้เข้าพื้นที่และผู้ให้บริการในพื้นที่สำนักงาน ในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ 2 ส่วนพื้นที่สำนักงานเพื่อใช้ประโยชน์เป็นธนาคารสาขา	จะเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่เสนอให้กับผู้เช่ารายอื่น และเงื่อนไขการเช่าซึ่งเทียบเท่ากับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าและให้บริการดังกล่าว เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของ SCB เพื่อเป็นธนาคารสาขา โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าอื่น ๆ เป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติ เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย และเงื่อนไขการเช่าเทียบเคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่ใช้พื้นที่เป็นธนาคารสาขา