ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1 หน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)

จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	29,213,377,906 บาท
จำนวนเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	31,118,590,048 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	3,063,387,048 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.7433 บาท
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
สิทธิการลงคะแนนน	1 เสียง ต่อ 1 หน่วย

7.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
1. กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)*	815,428,298	26.62%
2. สำนักงานประกันสังคม	339,689,673	11.09%
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	169,162,856	5.52%
4. ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	4.03%
5. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	104,677,382	3.42%
6. Principal Property Income Fund	74,361,724	2.43%
7. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิ้ล	63,280,005	2.06%
8. Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	48,800,000	1.59%
9. กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิ้ล	40,399,856	1.32%
10. กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด์ ฟันด์	40,376,270	1.32%
รวม	**1,819,712,042**	**59.40%**

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

7.2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
1. กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)*	815,428,298	26.62%
2. สำนักงานประกันสังคม	339,689,673	11.09%

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

7.2.3 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

1. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("FPT")

FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ปัจจุบัน FPT ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ประมาณร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดย FPT เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Industry: Property & Construction) ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Sector: Property Development) นอกจากนี้ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์

2. บริษัท มิตซุย แอนด์ โค (เอเชียแปซิฟิก) จำกัด ("มิตซุย")

มิตซุยซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายหนึ่งของกองทรัสต์ และปัจจุบันถือหุ้นร้อยละ 30 ของจำนวนทุนจดทะเบียนที่ออกและที่ชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ มิตซุยเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลในประเทศสิงคโปร์ และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มิตซุย แอนด์ โค จำกัด (Mitsui & Co., Ltd.) (ญี่ปุ่น) ซึ่งมีเครือข่ายธุรกิจที่ใหญ่ที่สุดของโลกบริษัทหนึ่ง ดำเนินธุรกิจหลากหลายประเภท เช่น การค้าขาย การลงทุน และ การให้บริการ ทั้งนี้ มิตซุย มิได้มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับ FPT แต่อย่างใด

7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณีหรืออัตราอื่นใดที่ สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง หมายถึง กำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

การหักกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่า หรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดย

ก. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ

ข. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์

ค. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนและทรัสตีหรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน

4. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของทรัสต์

5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

7.3.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน (5 ปีบัญชีย้อนหลัง)

รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย	ผลตอบแทน (บาท : หน่วย)	ประเภทผลตอบแทน
1 ม.ค. 2560 – 31 มี.ค. 2560	8 มิ.ย. 2560	0.1600	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2560 – 30 มิ.ย. 2560	6 ก.ย. 2560	0.1600	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2560 – 31 ต.ค. 2560	7 ธ.ค. 2560	0.2028	ประโยชน์ตอบแทน
1 พ.ย. 2560 – 31 ธ.ค. 2560	22 มี.ค. 2561	0.0171	ประโยชน์ตอบแทน
1 พ.ย. 2560 – 31 ธ.ค 2560	22 มี.ค. 2561	0.0929	เงินคืนทุน
1 ม.ค. 2561 – 31 มี.ค. 2561	11 มิ.ย. 2561	0.1600	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	11 ก.ย. 2561	0.1569	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	11 ก.ย. 2561	0.0031	เงินคืนทุน
1 ก.ค. 2561 – 30 ก.ย. 2561	18 ธ.ค. 2561	0.1600	ประโยชน์ตอบแทน
1 ต.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	14 มี.ค. 2562	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562	7 มิ.ย. 2562	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	12 ก.ย. 2562	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2562 – 30 ก.ย. 2562	11 ธ.ค. 2562	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	11 มี.ค. 2563	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	8 มิ.ย. 2563	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	3 ก.ย. 2563	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2563 – 30 ก.ย. 2563	2 ธ.ค. 2563	0.1680	ประโยชน์ตอบแทน
1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	3 มี.ค. 2564	0.1680	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564	2 มิ.ย. 2564	0.1680	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2564 – 30 มิ.ย. 2564	1 ก.ย. 2564	0.1690	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2564 – 30 ก.ย. 2564	2 ธ.ค. 2564	0.1690	ประโยชน์ตอบแทน

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท”)

	Frasers Property Industrial REIT Management (Thailand) Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-483-0000
เว็บไซต์	www.ftreit.co.th
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหุ้น

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ และผู้บริหาร

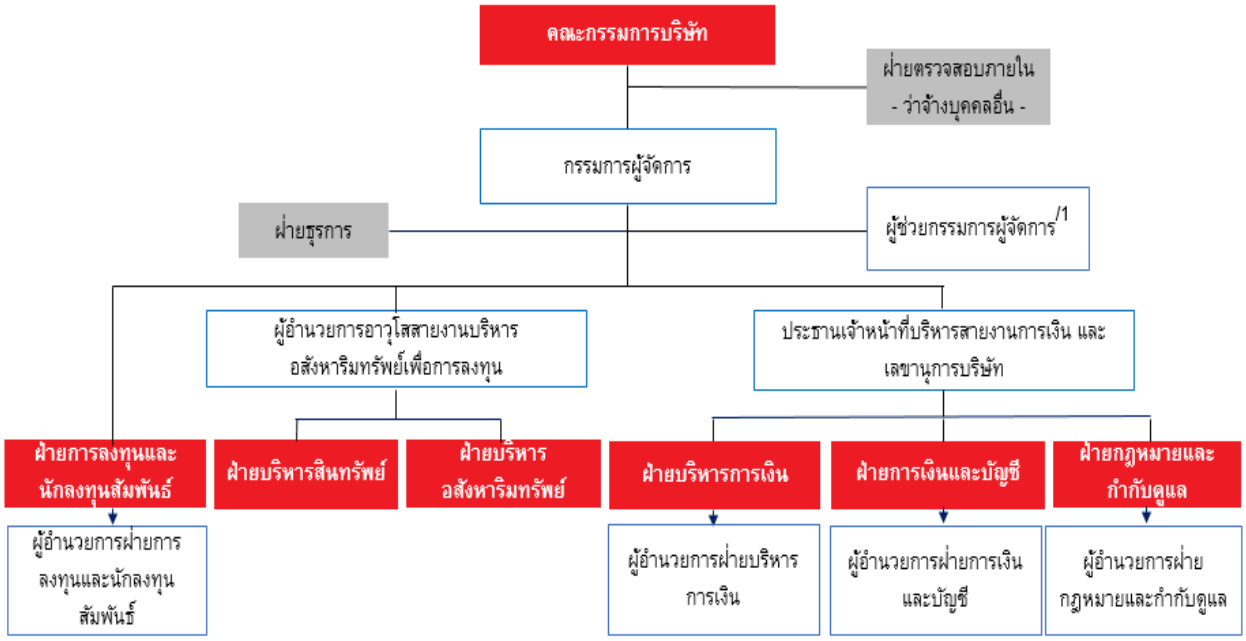
(1) รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
1.	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	699,997	69.9997
2.	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	300,000	30.0000
3.	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	3	0.0003
รวม		**1,000,000**	**100.0000**

(2) โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้

แผนผังโครงสร้างการจัดการ



/1 ตัวแทนจากมิตซุย แอนด์ โค (เอเชีย แปซิฟิก) พีทีอี แอลทีดี

(3) **คณะกรรมการบริษัท**

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

1. นายตรีขวัญ บุนนาค ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. นายโสภณ บุณยรัตพันธุ์ กรรมการอิสระ
3. นายอุเทน โลหชิตพิทักษ์ * กรรมการ
4. นายโสภณ ราชรักษา กรรมการ
5. นายฮิโรอากิ ซากาเนะ กรรมการ
6. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ กรรมการผู้จัดการ

* นายอุเทน โลหชิตพิทักษ์ ลาออกจากตำแหน่ง โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติแต่งตั้งนายสมบูรณ์ วศินชัชวาล เข้าดำรงตำแหน่งแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564

(4) **กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์**

กรรมการยกเว้นกรรมการอิสระเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(5) **หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท**

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อตัวบริษัทเอง และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหาร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

(1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น

(2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี

(3) รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(4) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผล และเชื่อถือได้

(5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

(6) มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

(7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

(8) แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน ดูแลการปฏิบัติงาน และรับทราบรายงานการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน

(9) กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(10) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท

(11) รายงานข้อมูล ตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัทตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

(12) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

(13) ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

(14) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น

(15) กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคณะผู้บริหาร/ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

(1) กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

(2) พิจารณาอนุมัติการซื้อ/ขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท

(3) พิจารณาอนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(4) ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร

(5) พิจารณาอนุมัติงบการเงินรายไตรมาสและประจำปีของกองทรัสต์

(6) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

(7) พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(8) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(9) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

(10) กรรมการอิสระ พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(11) พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

(12) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์

(13) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับข้อร้องเรียน/ข้อพิพาท ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน/ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล

(14) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ตามความเหมาะสม

(15) หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณะชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

(16) รายงานข้อมูลการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ตาม “แบบ 59 REIT/IFT” ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ตามเกณฑ์ที่ กลต. กำหนด

(6) ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีดังนี้

1.	นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ *	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายธนวัฒน์ เลิศศิรรังสรรค์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
3.	นางสาววริศรา เตชะกุลวิโรจน์	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
4.	นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการเงิน และเลขานุการบริษัท
5.	นายวีรยุทธ เหล่าเวชประสิทธิ์	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล
6.	นายภูมภาร อรุณธรรมกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์
7.	นางสาวน้ำทิพย์ ปานจันทร์	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบัญชี

* นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ ลาออกจากตำแหน่ง โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติแต่งตั้งนายธนะรัชต์ บุญญะโกศล เข้าดำรงตำแหน่งแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564

(7) ผู้มีอำนาจควบคุม

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

FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ปัจจุบัน FPT ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ประมาณร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดย FPT เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Industry: Property & Construction) ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Sector: Property Development) นอกจากนี้ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์

(8) กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์)

(2) ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานรวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท หรือ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี

(3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ

(4) ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(5) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายจัดการ

(6) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท

(7) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ

(8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

(9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือ กฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

(10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัท ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา

(2) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

(4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่อง ดังต่อไปนี้

(1) รายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์

(2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ มีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(9) กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ในการควบคุมติดตามบังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

(1) รับผิดชอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้างและการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทนโบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน

(3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท

(4) เป็นตัวแทนบริษัทตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

(5) มีอำนาจในการออก แก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบคำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการ

ทำงานของบริษัท

(6) มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

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

8.1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีภายใต้การกำกับดูแลของทรัสตี และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

(3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(4) ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(5) ดำเนินการลดทุนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

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

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

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี)

(ข) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

(ค) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (หากมี)

(3) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

(4) จัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ทรัสตีภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย สิทธิเรียกร้องและหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสภาวะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ข้อมูลที่เกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

3. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

(1) จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

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

(4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง ฟื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

(6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

(7) ให้ความช่วยเหลือทรัสตีในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึง การตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก

(8) ในกรณีมีการขาย ซื้อ หรือ ทำธุรกรรมใดๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้ทรัสตีสามารถ ขาย ซื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้

(9) จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองทรัสต์ประจำปี

4. **หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์**

(1) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสตี หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี รวมถึงผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจทรัพย์สินหลัก

(2) พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือทรัสตีเมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)

(3) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

(4) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

(5) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี

(6) เบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสตี ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสตี

(7) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(8) ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่น ๆ แทนทรัสตีในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีเป็นครั้งคราว

(9) ให้คำแนะนำทรัสตีเกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

5. **หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสตีและขอให้ทรัสตีกำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสตีไม่ให้ความเห็นชอบหรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินธุรกรรมดังกล่าว

6. **หน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมของผู้จัดการกองทรัสต์**

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์

(2) กำหนดวงเงินกันสำรองตาม (1) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

(3) กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรองไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป

7. **หน้าที่อื่น ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์**

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้นและดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.4 การบริหารจัดการ

บริษัทได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัท ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 7 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายการลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์ ดูแลงานงานด้านการลงทุนในทรัพย์สินหลักและงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ ดังนี้

งานด้านการลงทุน

หน้าที่หลัก คือ การจัดการให้กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีคุณภาพ และปริมาณที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วย

รายละเอียดของหน้าที่และความรับผิดชอบด้านการลงทุน มีดังนี้

1. กำหนดกลยุทธ์ วางแผน ศึกษาความเป็นไปได้ และพิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่การลงทุนและการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินหลักให้สามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่กองทรัสต์ (Asset Enhancement Initiative: AEI) โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2. ดำเนินการให้การลงทุนและการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินหลักสำเร็จลุล่วงตามแผนงาน ซึ่งทำงานร่วมกับที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ

3. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งการปรับปรุงทรัพย์สินหลัก โดยจะเข้าไปมีส่วนร่วมในการสอบทานสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินและความสมเหตุสมผลของราคาประเมิน

งานด้านนักลงทุนสัมพันธ์

หน้าที่หลัก คือ การให้ข้อมูลของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน/นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ รวมถึงการดูแลเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนจากนักลงทุนด้วย

1. ให้ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ภายใต้การจัดการต่อนักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น เอกสาร การเข้าพบ เว็บไซต์ รวมทั้งสื่อต่าง ๆ ตลอดจนเปิดโอกาสให้นักลงทุน/นักวิเคราะห์ได้เข้าเยี่ยมชมทรัพย์สินของกองทรัสต์

2. ออกแบบและจัดทำรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยรวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

3. รับเรื่องร้องเรียน/ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกองทรัสต์จากนักลงทุน (ถ้ามี) เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อหาทางดำเนินการแก้ไข หรือชี้แจงต่อผู้ร้องเรียน

(2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของสายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่หลักในการพิจารณานำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกจัดหาผลประโยชน์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ

รายละเอียดของหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารสินทรัพย์ มีดังนี้

1. การพิจารณาแผนการตลาดตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งครอบคลุมทั้งในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สิน การพิจารณาอัตราค่าเช่า การบริหารจัดการกลุ่มทรัพย์สินของกองทรัสต์

(Asset Portfolio Management) เช่น การผสมผสานของผู้เช่าในธุรกิจ/สัญชาติที่หลากหลาย ความเหมาะสมของธุรกิจผู้เช่าในแต่ละที่ตั้งของทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวจะต้องดำเนินการโดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลเกี่ยวโยงเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่า

2. การทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่า ซึ่งครอบคลุมเงื่อนไขหลัก เช่น ระยะเวลาการเช่า อัตราค่าเช่า หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่าและผู้ให้เช่า เป็นต้น

3. ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า (ถ้ามี)

4. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่า รายงานประเมินค่าทรัพย์สินถูกต้องและมีความสมเหตุสมผล ทั้งส่วนของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ในรายงาน

(3) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ อยู่ภายใต้สายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีหน้าที่หลักในการดูแลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานและสามารถจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เสียหายเมื่อผู้เช่าร้องขอ

รายละเอียดของหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

1. จัดให้มีการดูแลรักษา และซ่อมบำรุง ทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมต่อการนำออกจัดหาผลประโยชน์ ตลอดจนจัดให้มีการดูแลพื้นที่ส่วนกลางของโครงการให้มีภูมิทัศน์ที่ดี (Preventive and Corrective Maintenance)

2. จัดการให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอาคารเพื่อการอุตสาหกรรม เช่น การจัดให้มีการตรวจสอบอาคารประจำปีสำหรับอาคารขนาดใหญ่เพื่อนำไปขอใบรับรองการใช้อาคารจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

3. จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม

4. จัดให้มีการตรวจตราสภาพทรัพย์สินประจำปี

5. ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้รับแจ้งจากฝ่ายการลงทุน

(4) ฝ่ายบริหารการเงิน

ฝ่ายบริหารการเงินมีหน้าที่บริหารโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ จัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนการลงทุนหรือกิจกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ การบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีคุณภาพที่ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม

รายละเอียดหน้าที่รับผิดชอบของฝ่ายบริหารการเงิน มีดังนี้

1. จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดเงินและตลาดทุนให้แก่กองทรัสต์ เช่น การกู้เงินระยะยาวหรือระยะสั้น การออกหุ้นกู้ การเพิ่มทุนโดยการออกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เป็นต้น โดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมของกองทรัสต์

2. จัดทำงบประมาณ และบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์

3. บริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์

4. พิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการจ่ายเงินปันผล เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

5. พิจารณาตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

(5) ฝ่ายการเงินและบัญชี

ฝ่ายการเงินและบัญชีมีหน้าที่หลักในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ การเรียกเก็บค่าเช่า/บริการจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการจ่ายชำระเงินของกองทรัสต์

รายละเอียดหน้าที่รับผิดชอบของฝ่ายบัญชีและการเงิน มีดังนี้

1. จัดให้มีรายงานทางการเงินประจำไตรมาส และประจำปีของกองทรัสต์ภายใต้การจัดการ ซึ่งผ่านการสอบทาน และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2. จัดเก็บค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการออกใบแจ้งหนี้ และนำเงิน/เช็คเข้าบัญชีของกองทรัสต์

3. จัดทำและจัดส่งรายงานหนี้คงค้างให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ เพื่อติดตามทวงถามค่าเช่าที่ค้างชำระ

4. ดำเนินการจ่ายชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์

5. คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เพื่อเปิดเผยต่อผู้ลงทุน ตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด

(6) ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล

ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลมีหน้าที่หลักในการดูแลงานด้านกฎหมาย และกำกับดูแลให้กองทรัสต์และบริษัทมีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ออกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงงานดูแลเกี่ยวกับข้อพิพาทด้วย

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล มีดังนี้

1. ดูแลงานนิติกรรมสัญญา กำหนดและเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ด้านกฎหมาย เพื่อรักษาสิทธิของกองทรัสต์ และดูแลให้การจัดทำสัญญาต่าง ๆ เป็นไปอย่างถูกต้อง

2. จดทะเบียนทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่สำนักงานที่ดิน ทั้งในด้านการโอน รับโอน สิทธิต่าง ๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน หรือจำหน่ายไป จดทะเบียนการเช่า รวมทั้งการรังวัดสอบเขตที่ดิน

3. ฟ้องร้อง ดำเนินคดี ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่ากำหนด โดยร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายจากภายนอก

4. ดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งกฎข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5. ให้ความรู้แก่ผู้บริหารของบริษัท เพื่อให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามกฎข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

6. ร่วมตรวจสอบการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ว่าเป็นรายการเกี่ยวโยงหรือไม่ และดูแลให้การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงเป็นไปตามข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

7. ดูแลให้กรรมการและผู้บริหารมีการเปิดเผยข้อมูลส่วนตัวที่จำเป็นต่อบริษัท ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงของข้อมูล (ถ้ามี) เพื่อให้บริษัทสามารถดูแลติดตามคุณสมบัติของกรรมการและผู้บริหาร และควบคุมดูแลการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงได้อย่างถูกต้อง

8. ดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ลงทุนตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

9. จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท/ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ โดยมีการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม ตลอดจนจดบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ โดยให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

10. ประสานงานกับผู้ตรวจสอบภายในที่บริษัทว่าจ้าง เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างไม่ติดขัด

11. รับเรื่องร้องเรียน/ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกอื่นในกรณีทั่วไปที่ไม่ใช่เรื่องเกี่ยวกับนักลงทุน (ถ้ามี) เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ/กรรมการอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อหาทางดำเนินการแก้ไขหรือชี้แจงต่อผู้ร้องเรียน

12. ดำเนินการจัดการเมื่อมีเหตุการณ์กรณีพิพาทเกิดขึ้น โดยแจ้งต่อกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาแนวทางในการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท หรือดำเนินการทางกฎหมายตามความเหมาะสม

(7) ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ผู้ตรวจสอบภายในซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่ดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของบริษัท มีการดำเนินการเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่าง ๆ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดหน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน มีดังนี้

ก. กำหนดแผนงานการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่าง ๆ ในทุกต้นปี

ข. ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท

ค. ดูแลให้การทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ถ้ามี) เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ง. สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน

บริษัทว่าจ้างบุคคลอื่นให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลเป็นผู้ประสานงานเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ตามที่กล่าวข้างต้นได้อย่างไม่ติดขัด รวมทั้งดำเนินการให้มีการนำเสนอรายงานการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท

จำนวนบุคลากรในฝ่ายต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

ลำดับ	ฝ่าย	จำนวนในปัจจุบัน
1.	กรรมการผู้จัดการ	1
2.	ฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์	2
3.	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	4
4.	ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	5
5.	ฝ่ายบริหารการเงิน	3
6.	ฝ่ายการเงินและบัญชี	16
7.	ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล	2
8.	ฝ่ายตรวจสอบภายใน	ว่าจ้างบุคคลภายนอก
9.	ฝ่ายธุรการ	3
รวม		**36**

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ดังนี้

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

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 02-483-0000 โทรสาร 02-483-0593

เว็บไซต์ www.fraserspropertyco.th

FPIT เดิมชื่อบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ FPT โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 FPT ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว FPIT ก่อตั้งเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 11,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า และ/หรือขาย ซึ่ง FPIT ได้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่เป็นอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ในโครงการคลังสินค้า นิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรม ในประเทศไทย

8.2.2 บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สหไทย)

บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินการลงทุนก่อสร้างโครงการคลังสินค้าคุณภาพและให้เช่าคลังสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณท่าเรือแหลมฉบัง ปัจจุบัน สหไทยมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 400 ล้านบาท ซึ่งสหไทยได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมิได้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

8.2.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์กฎระเบียบ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

2. จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนรวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3. ประสานงาน เรียกเก็บติดตามทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใด ๆ (หากมี) และการออกใบกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงิน ในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกองทรัสต์ ระเบียบ ประกาศ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นคราว ๆ ไป

4. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

5. บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา อย่างไรก็ตามในกรณีที่ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์สูงกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ซึ่งความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวจะไม่ถูกระงับไว้โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

6. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง ฟื้นฟู และดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร

7. บริหารจัดการและควบคุมดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหาร (Preventive Maintenance) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์

8. ประสานงานกับผู้เช่ารายย่อยเพื่อจัดหาและคงไว้ซึ่งประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีหน้าที่จัดให้มีการต่ออายุกรมธรรม์และติดต่อประสานงานกับผู้รับประกันภัยในนามของกองทรัสต์ ในการเรียกร้องใด ๆ ภายใต้กรมธรรม์ที่เกี่ยวข้อง

9. พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี

10. สำรวจโอกาสในการลงทุนและแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าที่มีแนวโน้มให้ผลตอบแทนทางการลงทุนที่ดี ให้ข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าดังกล่าวแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาการลงทุน ติดตามดูแลธุรกรรมการซื้อขายและ/หรือรับโอนสิทธิ และอำนวยความสะดวกในการเข้าซื้อทรัพย์สินและ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวของกองทรัสต์

11. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการขายและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการในนามของกองทรัสต์ในการจัดหาผู้ซื้อและ/หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลสรุปของผู้เช่ารายย่อย และกำหนดระยะเวลาการขายและ/หรือโอน รวมถึงข้อมูลใด ๆ ที่จะทำให้ผู้ซื้อและ/หรือผู้เช่ามีความสนใจในการซื้อ/เช่าอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น และติดตามดูแลธุรกรรมการซื้อขายและ/หรือโอนสิทธิและอำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแก่ผู้ซื้อและ/หรือผู้เช่า

12. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย ซื้อ หรือ ทำธุรกรรมใด ๆ อันเป็นการนำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงช่วยเหลือตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขาย ซื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้

13. รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสตี ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสตีกับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์รวมถึงการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการ

ดำเนินการที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการก่อสร้างและการได้มาซึ่งส่วนต่อขยายในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ

14. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองหรืออยู่ในความควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือทรัสตีสามารถตรวจสอบได้ ภายในวันและเวลาทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสตีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสตี (แล้วแต่กรณี) โดยไม่ชักช้าเมื่อได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว

15. ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ และจัดเตรียมหนังสือรับรองการหัก ณ ที่จ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและนำส่งให้กับกรมสรรพากร

16. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับ และเงินค้างจ่ายและบัญชีทดลองรายเดือน ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

17. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาสในเรื่องสภาวะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของสภาวะตลาดและจำนวนของลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละไตรมาสภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันหลังจากวันสิ้นสุดไตรมาสในแต่ละไตรมาส

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

19. ดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

20. ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยในการขอรับใบอนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม แล้วแต่กรณี

21. ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในนามของกองทรัสต์

22. รับและรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาต (ของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นใด) เกี่ยวกับการก่อสร้างส่วนขยายใด ๆ ต่อจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำให้เกิดพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นในอสังหาริมทรัพย์นั้น

23. ดำเนินการอื่นใดตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันเป็นครั้งคราวไป เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

8.3 ทรัสตี

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0-2674-6400 โทรสาร 0-2679-6882
เว็บไซต์	www.bblam.co.th

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
1.	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	749,996	74.9996
2.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	100,000	10.0000
3.	Asia Financial Holdings Ltd.	100,000	10.0000
4.	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	50,000	5.0000
5.	นางสาวชลลดา โสภณพนิช	2	0.0002
6.	นายโชน โสภณพนิช	1	0.0001
7.	นางวรวรรณ ธาราภูมิ	1	0.0001
	รวม	**1,000,000**	**100.00**

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

ทรัสตีต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ ความสามารถและความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแลการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้นพึงกระทำ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันดังต่อไปนี้

(1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ 2550 เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม นอกจากนั้น กรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือ การจัดการทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ 2535 และพ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ 2550

(2) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้

(ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

(ข) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ง) ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองทรัสต์ รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์

(3) ควบคุมดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการจัดทำและส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้

(ก) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว

(ข) งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว

(ค) รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน

(ง) รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์

โดยให้เป็นตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดและเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำนึงถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุม

การประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย นอกจากนั้น ให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ชักช้า เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ 2535 เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

(4) กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุผลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม

(5) ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(6) ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(7) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

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

(9) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(10) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(11) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(12) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(13) ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจนและมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ

(14) กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์จากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่สมควร เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว

(15) กำหนดและติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง

(16) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(17) เข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(18) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่รู้ หรือ พึงรู้ถึงกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

(19) บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

(20) แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี

(21) ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นและอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อป้องกัน ยังยั้ง หรือ จำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(22) ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสตี หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(23) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

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

วันเดือนปีที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี) และเลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ต้องกำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

(24) ชำระเงิน หรือ ทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิ หรือ การจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมาย

(25) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้ รวมทั้งมีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัสต์ เช่น ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ และมีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืน หรือ ไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธินั้นไว้ให้ชัดเจน

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

8.4. ชื่อ ที่อยู่ และโทรศัพท์ของนายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.4.1 นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 02-009-9999

8.4.2 ผู้สอบบัญชี

นางวิไล บูรณกิตติโสภณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 48 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 02-677-2000

8.4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 02-641-3800

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
65/192 ชั้น 23 อาคารชำนาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์
ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320
โทรศัพท์ 02-643-8223

8.5 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

8.5.1 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของผู้จัดการกองทรัสต์

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

8.5.2 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เคยถูกลงโทษและเปรียบเทียบปรับอันเนื่องมาจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการ เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งยังช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน และสาธารณชนได้รับทราบและตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้สะดวก รวดเร็ว เท่าเทียมกันและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าระบบการบริหารจัดการที่ดี การมีคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์ มีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ มีกลไกการควบคุมการถ่วงดุลอำนาจ และกระบวนการกำกับดูแลกิจการเป็นส่วนสำคัญและจำเป็นต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างยั่งยืนและนำมาซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการกำกับดูแลกิจการของกองทรัสต์คำนึงถึงหลักสำคัญดังต่อไปนี้

1. สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงหน้าที่ในการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายให้ได้รับสิทธิขั้นพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนดดังนี้

1.1 สิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

1.2 สิทธิในการซื้อ ขายหน่วยทรัสต์

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

1.3 สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามารถออกเสียงลงมติโดยเสมอภาคกันตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่ นอกจากนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดเตรียมบัตรลงคะแนนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายขณะลงทะเบียนก่อนการประชุม และได้นำระบบบาร์โคด (Barcode) มาใช้ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงผลการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทุกวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบผลการลงคะแนนทันที

1.4 สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนอย่างเท่าเทียมกัน

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

2. การเปิดเผยสารสนเทศอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลาแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทั่วถึง และเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์บริหารงานโดยคณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยไม่มีคณะกรรมการชุดย่อยใด

9.3 การประชุมคณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของกองทรัสต์อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. เลขานุการบริษัทร่วมกับฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล จัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุม พร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม ไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม

2. เรื่องที่นำเสนอเป็นวาระต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้แก่ ผลประกอบการของกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันแผนธุรกิจและการลงทุน การจัดหาเงินทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น

3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง กรรมการแต่ละคนสามารถลงคะแนนเสียงได้คนละหนึ่งเสียง โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น

4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม

5. จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐาน ต่อไป

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้เกิดความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหน่วยทุกราย และป้องกันไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลสำคัญหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ

(1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และต้องยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเก็บรักษาและการใช้ข้อมูลภายในที่กำหนดอย่างเคร่งครัด

(2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิเสรีภาพในการลงทุนซื้อขายหน่วยทรัสต์ แต่เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต้องไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหน่วยทรัสต์ จากการรับรู้ข้อมูลภายในที่จะมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ เช่น

- ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณะ
- ก่อนการพิจารณาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
- ก่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

โดยเลขานุการบริษัทจะแจ้งผ่านทางอีเมลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบสำหรับระยะเวลาในการห้ามซื้อขาย (Silent Period) ทั้งนี้ หากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามจะถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบของผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจมีโทษตามกฎหมาย

9.5 การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หลักการสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

(1) สารสนเทศที่เปิดเผยจะต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลา

(2) ปฏิบัติตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างถูกต้องและครบถ้วน

(3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับทราบข้อมูลสารสนเทศ

ผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล ฝ่ายการเงินและบัญชี และหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเปิดเผยข้อมูลต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท หรือ กรรมการผู้จัดการ (แล้วแต่กรณี) ก่อนดำเนินการเปิดเผย

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

เพื่อให้การสื่อสารข้อมูลมีประสิทธิภาพ โปร่งใสและทันเหตุการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีช่องทางการเปิดเผยข้อมูลที่หลากหลาย ดังนี้

(1) การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นช่องทางหลักในการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นทางการของกองทรัสต์

(2) การสื่อสารผ่านสื่ออิเล็คทรอนิกส์ เว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (www.ftreit.co.th) ได้รวบรวมข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ เช่น ข้อมูลทั่วไป โครงสร้างของกองทรัสต์ งบการเงินของกองทรัสต์ รายงานประจำปี หนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และข่าวประชาสัมพันธ์ของกองทรัสต์ เป็นต้น

(3) การติดต่อผ่านหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์รับผิดชอบในการให้ข้อมูลและรับฟังความเห็นของผู้ถือหน่วย นักวิเคราะห์ และนักลงทุน รวมถึงนำเสนอผลการปฏิบัติงาน ข้อคิดเห็นจากผู้ถือหน่วย นักลงทุน และนักวิเคราะห์ต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ สามารถติดต่อเพื่อขอรับทราบข้อมูลของกองทรัสต์โดยติดต่อทางอีเมล ftreit.ir@fraserspropertyth.com

9.6 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

หลักการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ และการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์คราวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการ

กองทรัสต์จะจัดประชุมวิสามัญประจำปีของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์

(2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(ข) การออกตราสารหนี้ หรือ หลักทรัพย์ประเภทหนี้

(ค) การเพิ่มทุน หรือ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

(จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสตี

(ช) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ฌ) การเลิกกองทรัสต์

(ญ) เหตุอื่นใดตามที่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

(ฎ) เหตุอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด

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

สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหน่วยทุกรายได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีเลขานุการบริษัท และฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล กำกับดูแลและปฏิบัติตามนโยบายเพื่อดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) เลขานุการบริษัท และฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล มีหน้าที่ในการนัดหมาย จัดเตรียมหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และเพียงพอ โดยมอบให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นผู้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) และผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประกาศนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถ Download หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมได้จาก Website ของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ www.ftreit.co.th ทั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งเป็นข้อมูลเดียวกับข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบเอกสาร โดยข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมได้มีการอธิบายวิธีการในการเข้าร่วมประชุมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบและมีข้อมูลในแต่ละวาระการประชุมเพียงพอต่อการตัดสินใจ

(2) ในการประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิและความเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและการตั้งคำถามใด ๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตามระเบียบวาระการประชุมหรือเรื่องที่เสนอ และผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบสิทธิในการลงคะแนนและวิธีการออกเสียงลงคะแนนทุกครั้งก่อนเริ่มประชุม

(3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การลงมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

การลงมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีทั่วไป ต้องได้รับเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การลงมติเพื่อพิจารณารายการสำคัญดังต่อไปนี้ ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(2) การเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป

(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

(5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสตี

(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(8) การเลิกกองทรัสต์

9.7 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.7.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

(1) ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)

(2) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสตีและผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

(1) จัดให้ทรัสตีพิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้

2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเป็นเจ้าของโดย

(ก) เว้นแต่เป็นกรณีที่เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

(ข) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

(ค) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ง) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

(จ) ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มิใช่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเป็นเจ้าของ

(ก) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

(ข) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.7.2 หลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

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

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

(3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

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

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

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

(7) เฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท

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

(ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

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

(9) กรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีเกินกว่าร้อยละ 5 ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

9.7.3 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตี หรือ การขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

(3) การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

ก. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

ข. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

9.7.4 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 8.2 “**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**”) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการควบคุมดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(1) กำหนดนโยบาย แผนการตลาด และกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติ

(2) ควบคุมและดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอโดยตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของรายงานที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ยอดลูกค้าค้างชำระ การทำการตลาด สภาพทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รวมทั้งการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

9.7.5 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

(1) เป็นผู้มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์

(2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

(3) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

9.7.6 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คราวละ 5 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วัน หลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว

(2) หากอัตราการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใดต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นเวลา 3 เดือนติดต่อกันและ หากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีเหตุสุดวิสัย

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือ อยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

(4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ และไม่ได้แก้ไขเยียวยาการขาดคุณสมบัติดังกล่าวภายใน 60 วัน

9.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. การกำกับดูแลรายเดือน

(1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งสรุปรายงานการติดต่อเข้าชมโรงงานของลูกค้าเป้าหมาย (Potential Clients) พร้อมรายชื่อและเบอร์โทรศัพท์ของลูกค้าเป้าหมาย รายงานการให้เช่าทรัพย์สินหลัก รายงานการซ่อมแซมทรัพย์สิน

(2) ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนของค่าเช่าที่ได้รับชำระเข้าในบัญชีของกองทรัสต์กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน

(3) ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่าค้างชำระ และตรวจสอบเอกสารการติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระและฝ่ายบริหารสินทรัพย์ควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามขั้นตอนดำเนินการกรณีลูกค้าค้างชำระ และตรวจสอบรายงานสรุปความคืบหน้าการติดตามทวงถาม พร้อมทั้งสำเนาหนังสือทวงถาม (ถ้ามี)

(4) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ใช้ในการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าเอกสารดังกล่าวไม่เอื้อต่อการก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เช่าในแต่ละที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เช่าทรัพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมาย ตามข้อ (1) โดยการสุ่ม เพื่อตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

2. การกำกับดูแลราย 6 เดือน

ในทุก ๆ 6 เดือน หรือเมื่อเห็นสมควร ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแจ้งนโยบาย แผนการตลาด กลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมให้ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพการแข่งขัน และสภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง และประเด็นปัญหาต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เช่าทรัพย์สิน

3. การกำกับดูแลรายปี

(1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี

(2) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบใบเสนอราคาความคุ้มครองและอัตราเบี้ยประกันเพื่อยืนยันการทำประกันภัยความคุ้มครองทรัพย์สินหลัก รวมทั้งเอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดโดยบริษัท

4. การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินตามมาตรฐาน โดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

(1) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายไม่เกินวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างได้เอง

ในทุก ๆ เดือน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของรายการซ่อมแซมบำรุงรักษาโดยตรวจสอบจากเอกสารสรุปการขอเบิกค่าใช้จ่ายพร้อมรายละเอียดงาน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(2) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายมากกว่าวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ

(ก) กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งขออนุมัติจากฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในหลักการก่อนได้ ผ่านทางโทรศัพท์ หรือ E-mail

(ข) กรณีมิใช่เรื่องเร่งด่วนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งหนังสือขออนุมัติมายังฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยระบุรายละเอียดของทรัพย์สิน เช่น เลขที่อาคาร ชื่อผู้เช่าทรัพย์สิน รูปถ่ายทรัพย์สินที่เสียหาย และวงเงินที่จะขออนุมัติ โดยแนบเอกสารประกอบการขออนุมัติที่แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายที่เสนอมาดังกล่าว เช่น รูปถ่ายความเสียหายของทรัพย์สิน หรือเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาของผู้ให้บริการกับผู้ให้บริการรายอื่น ๆ เป็นต้น

(ค) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำหนังสืออนุมัติวงเงินค่าใช้จ่ายแจ้งกลับไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งสำเนาหนังสือฉบับดังกล่าวเก็บไว้เป็นหลักฐาน ประกอบการส่งเอกสารมายังฝ่ายการเงินและบัญชีเพื่อขอเบิกค่าใช้จ่ายต่อไป

9.10 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์อาจทำการว่าจ้างบุคคลอื่นตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ดำเนินการในการจัดเก็บรายได้และการใช้จ่ายเงินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งรายงานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น รายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายงานต้นทุนค่าเช่าและบริการรายงานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรายงานการค้างชำระหนี้ และการติดตามหนี้ รายงานพื้นที่เช่า รายงานการจัดซื้อจัดจ้างประเภทงานซ่อมแซมและบำรุงรักษา รายงานการทำประกันภัยทรัพย์สินหลักในส่วนของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้ง บริหารจัดการให้อัตราการใช้พื้นที่การเช่า และอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

9.11 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ โดยแบ่งเป็น 5 ส่วน โดยแต่ละส่วนไม่เกินอัตราที่กำหนด ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ	
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	0.25	ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	3.00	ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	5.00	ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย		ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
ค่านายหน้าในการซื้อ / ขาย / โอนสิทธิ์การเช่า / รับโอนสิทธิ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 3.00	ของมูลค่าการซื้อ / ขาย / โอนสิทธิ์การเช่า / รับโอนสิทธิ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับการซื้อทรัพย์สินนอกกลุ่ม FPT และยกเว้นการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่ารายย่อยซึ่งสัญญาเช่ามีข้อกำหนดให้สิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกกรรมการเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นกรรมการ และผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

(1) เป็นผู้มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท (แล้วแต่กรณี)

(2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

9.13 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวน 1,845,000 บาท และค่าบริการอื่น ๆ จำนวน 112,000 บาท คิดเป็นค่าตอบแทนรวมทั้งสิ้น 1,957,000 บาท

9.14 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities: CSR)

10.1 นโยบายภาพรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดกรอบการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสีย โดยพิจารณาตามห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจของ FTREIT โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียดังนี้

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

ในปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์จำแนกผู้มีส่วนได้เสียหลักของกองทรัสต์ FTREIT ออกเป็น 9 กลุ่ม ได้แก่ ผู้เช่า คู่ค้า เจ้าหนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสตี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ชุมชน และหน่วยงานราชการ โดยแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย มีดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	แนวปฏิบัติ	ช่องทางการมีส่วนร่วม
(1) ผู้เช่า	- การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม - การบริหารความสัมพันธ์ที่ดี - การตอบสนองต่อข้อร้องเรียนอย่างมีประสิทธิภาพ - การจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต	- ปฏิบัติต่อผู้เช่าอย่างเท่าเทียม - ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทางการค้า - มีการดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม - สนับสนุนให้ผู้เช่าลดการใช้พลังงานในกิจกรรมการดำเนินงาน เช่น เสนอให้มีการเปลี่ยนหลอดไฟประหยัดพลังงาน การเปลี่ยนสุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ เป็นต้น	- การสำรวจความพึงพอใจประจำปี - การประชุมออนไลน์/ อีเมล / โทรศัพท์ - การเยี่ยมชม และการตรวจประเมินทรัพย์สิน - ติดต่อผ่านทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
(2) คู่ค้า	- การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม - ความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจ เพื่อสร้างการเติบโตร่วมกัน	- ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียม - ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทางการค้า - ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม - แบ่งปันความรู้ และสนับสนุนให้เกิดการพัฒนากระบวนการทำงานร่วมกัน - มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสและเป็นธรรม	- การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์
(3) เจ้าหนี้	- การชำระหนี้ตรงต่อเวลา - การปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ รวมทั้งสัญญาที่เกี่ยวข้อง	- จ่ายชำระหนี้ตามระยะเวลา และเงื่อนไขที่กำหนด - รับผิดชอบในการรักษาอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญให้ไม่เกินข้อกำหนดและปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องการออกหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	- การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์
(4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์	- ผลการดำเนินงาน และการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงของกองทรัสต์ - ผลตอบแทนที่เติบโตและยั่งยืน - การกำกับดูแลกิจการที่ดี	- ลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ - บริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงและสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืน - ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล - บริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างเหมาะสม	- การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ - กิจกรรม Opportunity day จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ อีเมล : ftreit.ir@frasersproperty.com เว็บไซต์ : www.ftreit.co.th
(5) ทรัสตี	- การบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	- บริหารจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล - การบริหารจัดการความเสี่ยง	- การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์

	- ไม่ให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์		
(6) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม - ความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตร่วมกัน	- ปฏิบัติต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกรายอย่างเท่าเทียม - ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเงื่อนไขทางการค้า - ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม - แบ่งปันความรู้ และสนับสนุนให้เกิดการพัฒนากระบวนการทำงานร่วมกัน	- การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์
(7) ผู้จัดการกองทรัสต์	- การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม	- บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม	-
(8) ชุมชน	- ความสัมพันธ์ที่ดีต่อชุมชน - การปฏิบัติตามกฎหมายด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม - เศรษฐกิจชุมชน - การส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชนและสังคม - การสร้างเครือข่ายความร่วมมือเพื่อร่วมกันพัฒนาชุมชนและสังคม	- มีส่วนร่วมในชุมชน และกิจกรรมเพื่อสังคม - สร้างสรรค์กิจกรรมเพื่อสังคม - ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	- การจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชน - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ - เว็บไซต์ : www.ftreit.co.th
(9) หน่วยงานราชการ	- การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง - การเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างโปร่งใส - การสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคม	- มีส่วนร่วมในชุมชน และกิจกรรมเพื่อสังคมร่วมกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ - ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง - การกำกับดูแลกิจการที่ดี - ต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชั่น - ส่งเสริมอาชีวอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน	- การร่วมสนับสนุนโครงการที่จัดขึ้นโดยภาครัฐ - การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ - เว็บไซต์ : www.ftreit.co.th

ทั้งนี้ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหาร FTREIT ได้เผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ www.ftreit.co.th หัวข้อ “ความยั่งยืน” เลือก “จรรยาบรรณและนโยบายทางธุรกิจ”

กิจกรรมเพื่อสังคม ในปี 2564

นอกเหนือจากแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียข้างต้น ในปี 2564 FTREIT และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) องค์การบริหารส่วนตำบลมาบยางพร และโรงพยาบาลปลวกแดง ในการร่วมส่งมอบอาคารโรงงานภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ให้แก่ จังหวัดระยอง เพื่อใช้เป็นสถานที่จัดตั้งศูนย์พักคอยสำหรับรองรับผู้ป่วยติดเชื้อโควิด-19 ที่จัดอยู่ในกลุ่มผู้ป่วยสีเขียว (กลุ่มที่มีอาการไม่มากหรือไม่แสดงอาการ) ในจำนวน 309 เตียง เพื่อให้บริการมาตรฐานของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข แก่ชุมชนโดยรอบ

ความร่วมมือในครั้งนี้ ถือเป็นจุดเริ่มต้นที่ดีในการมีส่วนร่วมสนับสนุนการทำงานของภาครัฐโดยมีเป้าหมายเดียวกัน คือ การช่วยเหลือประชาชน โดยเฉพาะเมื่อยามที่ประเทศประสบกับภาวะวิกฤต สำหรับการจัดตั้งศูนย์พักคอยที่ในครั้งนี้ นอกจากจะเป็นการช่วยเหลือประชาชนในพื้นที่ให้มีสถานที่ที่เหมาะสมสำหรับการแยกกักตัวและรับการดูแลแล้ว ยังมีส่วนช่วยลดการแพร่เชื้อจากผู้ป่วยสู่ครอบครัวและสถานประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรม

ศูนย์พักคอยแห่งนี้ ได้รับการสนับสนุนรอบด้านจากภาครัฐและเอกชนในทุกระดับ ครอบคลุมความช่วยเหลือด้านระบบสาธารณูปโภค อาหาร น้ำดื่ม สิ่งของจำเป็นต่าง ๆ อาทิเช่น การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ดำเนินการ ติดตั้งหม้อแปลงและตู้ควบคุมไฟฟ้า บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) อำนวยความสะดวกเรื่องระบบการสื่อสาร และการสนับสนุนเตียงสนามกระดาษเอสซีจีพี โดยมูลนิธิเอสซีจีและ SCGP เป็นต้น

โครงการศูนย์พักคอยซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม องค์การบริหารส่วนตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง นี้ เริ่มเปิดรับผู้ป่วยวันที่ 4 สิงหาคม 2564





ความภูมิใจ และความสำเร็จจากการดำเนินงานในปี 2564

ESG100 Environmental • Social • Governance 2021	▪ ESG100 FTREIT ได้รับคัดเลือกเป็น 1 ใน 100 ของหลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance หรือ ESG) หรือกลุ่มหลักทรัพย์ ESG 100 ประจำปี 2564 จากสถาบันไทยพัฒน์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3
GRESB	▪ GRESB ในปี 2564 FTREIT ได้เข้าร่วมโครงการประเมินและจัดอันดับด้านความยั่งยืนตาม Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ซึ่งเป็นมาตรวัดระดับสากลเป็นปีแรก

10.2 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชั่น (ถ้ามี)

- ไม่มี -

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 ความเห็นของฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานเกี่ยวกับความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

จากการพิจารณาระบบกำกับดูแลการปฏิบัติงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์เห็นว่า ระบบการกำกับการปฏิบัติงานของกองทรัสต์มีความเหมาะสม มีบุคคลากรที่เพียงพอต่อการดำเนินการตามระบบอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่จะมีผู้นำไปใช้ประโยชน์โดยมิชอบ

12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์อาจจะยังมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ หากเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลให้การเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล และมีการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์

ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการในรายการที่เกี่ยวโยงกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์ (FTREIT) กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

12.1.1 รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM	• FIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT
2. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ FPT	• FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FIRM โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FIRM • FPT และบริษัทในกลุ่มของ FPT เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของ FTREIT โดยถือหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 26.62 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 • FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPIT ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT
3. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FPIT	• FPIT เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับ FIRM โดย FPIT และ FIRM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ FPT ซึ่ง FPT ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FPIT • FPIT ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT
4. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	• บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ FPIT ซึ่ง FPIT เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับ FIRM โดย FPIT ถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด
5. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	• บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ FPIT ซึ่ง FPIT เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับ FIRM โดย FPIT ถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด

12.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์ (FTREIT) กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ก. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคา และเงื่อนไข
1. FIRM	(1) ทรัสตีแต่งตั้ง FIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	• FIRM เป็นบริษัทย่อยของ FPT ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ FIRM ได้ • กรรมการและผู้บริหารของ FIRM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจประเภทโรงงานและอาคารคลังสินค้าเป็นอย่างดี ดังนั้น FIRM จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	• FIRM เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ 9.11 • โครงสร้างของค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ และอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
2. FPT และ FPIT	(1) กองทรัสต์อาจเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT	• เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะสรรหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินของ FPT และ FPIT ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง และมีผู้เช่าที่เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง ดังนั้น จึงคาดว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	มูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินจาก FPT และ FPIT จะมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการเข้าลงทุนจะเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่าง ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคา และเงื่อนไข
	(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	• เนื่องจาก FPT และ FPIT เป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงมีความรู้และความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอย่างดี	FIRM จะเป็นผู้ว่าจ้างและชำระค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนในอัตราซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม
บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ เต็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	(1) กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า	• เพื่อการบริหารพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด	อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาที่กองทรัสต์ให้เช่าเป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด และมีความสมเหตุสมผล
บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ เต็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด			

ข. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปีบัญชี 2564 และ 2563 (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี) กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และกิจการที่เกี่ยวข้องเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถสรุปดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	**ปี 2563**	**ปี 2564**
FIRM		
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	374.64	395.47
ค่านายหน้าจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	35.33	-
FPT		
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	2.21	5.25
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.06	0.02
รายได้อื่น	0.01	-
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	4.19	0.35
ค่าบริการส่วนกลาง	0.72	0.09
ค่าบริการอื่น	0.67	0.45
ค่าสาธารณูปโภค	-	0.01
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,716.13	740.92
FPIT		
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	9.50	56.70
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3.38	0.07
รายได้อื่น	0.06	0.02
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	13.41	17.59
ค่าบริการส่วนกลาง	30.85	33.88
ค่าสาธารณูปโภค	0.04	0.05
ค่าเช่าจ่าย	8.89	-

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า)	-	5.88
ค่าบริการอื่น	2.10	2.82
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,141.87	783.10
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.16	0.16
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.09	0.10

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564
FIRM		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	44.28	35.58
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4.24	0.77
FPT		
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	0.57	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1.08	0.35
FPIT		
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	5.98	2.28
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	2.24	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8.79	8.96
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	183.93
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด		
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	0.05	0.05

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด		
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	0.03	0.03

12.1.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

(1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้

(ก) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

(ค) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(2) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูล การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(ข) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

(4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีมีดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ (1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

(ข) ทรัสตีต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

(5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ (2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ (4)

12.1.4. แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(1) ธุรกรรมนั้นต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

(2) ธุรกรรมต้องมีความสมเหตุสมผล และกระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม

(3) ผู้มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

12.2.1 รายชื่อทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

ทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์	**ลักษณะความสัมพันธ์**
1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด หรือ ทรัสตี	• ทรัสตีของกองทรัสต์ FTREIT
2. บริษัท ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงเทพ”)	• ธนาคารกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตี โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสตี • ธนาคารกรุงเทพเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT โดยถือหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 4.03 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

12.2.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

ก. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

ทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคา และเงื่อนไข
1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	(1) ทรัสตีได้รับค่าธรรมเนียมทรัสตีตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์	• กองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสตี เพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยทรัสตีจะได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตีในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	• อัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมทรัสตีเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนทรัสตีที่ได้รับเมื่อคำนวณรวมทั้งปีจะไม่เกินร้อยละ 0.060 (ศูนย์จุดศูนย์หกศูนย์) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
2. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ธนาคาร)	(1) ธนาคารอาจให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขการให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นของธนาคาร เปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น	• กองทรัสต์มีบัญชีเงินฝากที่ใช้สำหรับการดำเนินงานกับธนาคาร และได้รับดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับลูกค้ารายอื่นของธนาคาร โดยเป็น อัตราดอกเบี้ยตามปกติของธนาคาร หรือ สถาบันการเงินอื่น	• เงื่อนไขของการให้บริการผลิตภัณฑ์ที่กองทรัสต์ได้รับเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติของผู้ให้บริการรายอื่น ๆ

ทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคา และเงื่อนไข
2. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ธนาคาร) (ต่อ)	(2) ธนาคารอาจได้รับการพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย เพื่อการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT	• ธนาคารมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับตลาดทุน รวมถึงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดีและมีความเชี่ยวชาญในการให้บริการทำหน้าเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย เพื่อการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้	• อัตราค่าธรรมเนียมการให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่ายเพื่อการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ที่คาดว่าจะจ่ายให้กับธนาคาร เป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติของผู้ให้บริการรายอื่น ๆ

ข. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปีบัญชี 2564 และ 2563 (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี) กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และกิจการที่เกี่ยวข้องเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถสรุปดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	**ปี 2563**	**ปี 2564**
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	19.79	21.05
ธนาคารกรุงเทพ		
ดอกเบี้ยรับ	0.56	0.25
ต้นทุนทางการเงิน	25.50	49.65

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

(หน่วย: ล้านบาท)	**ปี 2563**	**ปี 2564**
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสตีค้างจ่าย	1.72	1.81
ธนาคารกรุงเทพ		
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	109.54	144.95
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.04	0.05
เงินกู้ยืม	2,856.15	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	7.91	-
หุ้นกู้	443.80	377.40

12.2.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในอนาคต

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผลเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน

(3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ข้างต้น ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้