

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 7,441,235,892.24 บาท เรียกชำระเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 840,134,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท

ราคาเปิด ¹	9.05	บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด ¹	9.05	บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด ¹	9.00	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	7,603.21	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	9.2748	บาทต่อหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	7,792.09	ล้านบาท

หมายเหตุ ¹ ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

7.1.2 จำนวนเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 7,024,554,629.21 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	วันปิดสมุดทะเบียน	วันที่จ่าย	จำนวนเงิน	จำนวนเงินทุนคงเหลือ	เงินลดทุน	มูลค่าหน่วยทรัสต์
เสนอขายครั้งแรก			5,693,600,000.00	5,693,600,000.00		
การลดทุนครั้งที่ 1	18 ส.ค. 2560	31 ส.ค. 2560	(106,014,832.00)	5,587,585,167.97	0.1862	9.8138
การลดทุนครั้งที่ 2	20 พ.ย. 2560	30 พ.ย. 2560	(108,349,208.00)	5,479,235,960.07	0.1903	9.6235
การลดทุนครั้งที่ 3	7 ธ.ค. 2560	20 ธ.ค. 2560	(55,114,048.00)	5,424,121,912.22	0.0968	9.5267
เพิ่มทุนครั้งที่ 1			1,092,847,751.20	6,516,969,663.42		
การลดทุนครั้งที่ 4	28 ก.พ. 2561	13 มี.ค. 2561	(53,329,929.18)	6,463,639,734.24	0.0759	9.4508
การลดทุนครั้งที่ 5	23 พ.ค. 2561	31 พ.ค. 2561	(132,797,848.50)	6,330,841,885.74	0.1890	9.2618
การลดทุนครั้งที่ 6	23 ส.ค. 2561	11 ก.ย. 2561	(134,203,115.90)	6,196,638,769.84	0.1910	9.0708
การลดทุนครั้งที่ 7	22 พ.ย. 2561	21 ธ.ค. 2561	(134,203,115.87)	6,062,435,653.97	0.1910	8.8798
การลดทุนครั้งที่ 8	4 มี.ค. 2562	26 มี.ค. 2562	(15,879,530.76)	6,046,556,123.21	0.0226	8.8572
เพิ่มทุนครั้งที่ 2			977,998,505.63	7,024,554,629.21		

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี-

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.3.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	126,020,609	15.00
2.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,811,759	5.10
3.	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์บีล	38,330,978	4.56
4.	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,920,000	2.97
5.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,900,000	2.96
6.	กองทุนเปิดพริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	16,036,000	1.91
7.	กองทุนเปิดกรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์บีล	14,813,300	1.76
8.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,672,897	1.63
9.	นางสาวนุชรา วาการณวิจิตร	13,108,300	1.56
10.	นายวิชา สกฤตย์เลิศ	10,433,179	1.24
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		325,047,022	38.69
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น		515,087,094	61.31
รวม		840,134,116	100.00

7.3.2 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	126,020,609	15.00
	รวม	126,020,609	15.00

7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

7.4.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนและจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- (ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยจะจ่ายภายใน

ระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อ
กำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณา
จ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปีการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
จะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะ
ประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10
บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้ง
นั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์
ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดต่อข้อ
(1)

(ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim
Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบพิจารณาผลการ
ดำเนินงานก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน
30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการ
จ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหาก
ประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมี
มูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่
จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว
เพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะ
ดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต.
และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง
เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น
ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(4) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์
ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิด

สมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุนชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
1. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์หรือ
 3. ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 4. ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- (จ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ข้อจำกัด เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่น

7.4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 กองทรัสต์มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 15 ครั้ง และเงินลงทุนจำนวน 8 ครั้งดังนี้

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
21 พฤศจิกายน 2559 – 31 มีนาคม 2560	0.2647		0.2647	150.71		150.71
01 เมษายน 2560 – 30 มิถุนายน 2560	-	0.1862	0.1862	-	106.01	106.01
01 กรกฎาคม 2560 – 31 กันยายน 2560	-	0.1903	0.1903	-	108.35	108.35
01 ตุลาคม 2560 – 31 ธันวาคม 2560	-	0.0968 ¹	0.0968	-	55.11	55.11
		0.0759	0.0759		53.33	53.33
01 มกราคม 2561 – 31 มีนาคม 2561	-	0.1890	0.1890	-	132.79	132.79
01 เมษายน 2561 – 30 มิถุนายน 2561	-	0.1910	0.1910	-	134.20	134.20
01 กรกฎาคม 2561 – 31 กันยายน 2561	-	0.1910	0.1910	-	134.20	134.20
01 ตุลาคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561	0.1684	0.0226	0.1910	118.32	15.88	134.20
01 มกราคม 2562 – 31 มีนาคม 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61
01 เมษายน 2562 – 30 มิถุนายน 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61
01 กรกฎาคม 2562 – 31 กันยายน 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61
01 ตุลาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61
01 มกราคม 2563 – 31 มีนาคม 2563	0.1715	-	0.1715	120.51	-	120.51
01 เมษายน 2563 – 30 มิถุนายน 2563	0.1715	-	0.1715	120.51	-	120.51
01 กรกฎาคม 2563 – 30 กันยายน 2563	0.1715	-	0.1715	120.51	-	120.51
01 ตุลาคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	0.0858 ²	-	0.0858	60.29	-	60.29
	0.0860		0.0860	72.26		72.26

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
01 มกราคม 2564 – 31 มีนาคม 2564	0.1738		0.1738	146.02		146.02
01 เมษายน 2564 – 30 มิถุนายน 2564	0.1738		0.1738	146.02		146.02
01 กรกฎาคม 2564 – 30 กันยายน 2564	0.1738		0.1738	146.02		146.02
01 ตุลาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564	0.1738		0.1738	146.02		146.02

¹ เป็นการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลรอบวันที่ 1 ตุลาคม 2560 - 15 พฤศจิกายน 2560 เพื่อเป็นการรักษาค่าผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ HREIT

² เป็นการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลรอบวันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 15 พฤศจิกายน 2563 เพื่อเป็นการรักษาค่าผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ HREIT

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 โดยมีทุนจดทะเบียน 35,000,000 บาท และทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 30,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2558

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0105558056893
โทรศัพท์	0-2719-9557
โทรสาร	0-2719-9553
Website	www.hemaraireit.com
Email	ir@whai-rm.com
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)

ทุนจดทะเบียน (ทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว)	35,000,000 บาท (30,000,000 บาท) (ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
รายชื่อกรรมการ	นางสาวจรีพร จารุกรสกุล นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ นายพรเทพ รัตนตรัยภพ

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2564

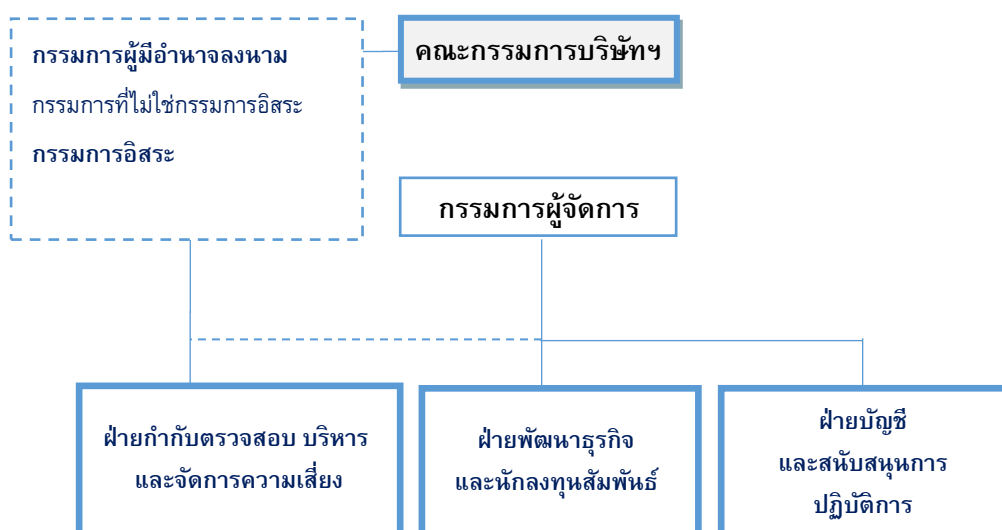
8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	3,499,998	99.9998
นางสาวชัชชนันต์ อนันตประยูร	1	0.0001
นางสาวจรีพร จารุกรสกุล	1	0.0001
รวม	3,500,000	100.0000

ที่มา : บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

ในการจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยสายงานหลัก 3 ฝ่ายงาน ประกอบด้วยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน ดังนี้



คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. นางสาวจรีพร จารุกรสกุล ประธานกรรมการ
2. นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ กรรมการ
3. นายพรเทพ รัตนตรัยภพ กรรมการอิสระ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการยกเว้นกรรมการอิสระเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้บริหาร

1. นางสาวจรรุษา สติมานนท์ รักษาการกรรมการผู้จัดการและหัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
2. นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล หัวหน้าฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
3. นายณัฏฐวัฒน์ เพียรกิจสกุล หัวหน้าฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

- (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่งเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
 1. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย

หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เช่าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
4. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 4.1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือ การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - 4.2. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 4.2.1 ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - 4.2.2 วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือ

ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่นความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการ
ก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จาก
อสังหาริมทรัพย์ได้

5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดใน
สัญญาก่อตั้งทรัสต์
6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลด
ทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์
7. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ
และให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามา
ปฏิบัติแทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
8. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการ
กองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 8.1. ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่
ตนพิจารณา
 - 8.2. ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือ
ทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐาน
บัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าว
ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3(สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบ
การเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่
ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
10. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และ
มาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดใน
สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
11. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาด
หลักทรัพย์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดเอาไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ
กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงาน
ประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ
กองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้
ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง
ดำเนินการหรือจดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือ
ร้องขอ

12. หลักเลียงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทต้องไม่รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์
13. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
 - (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยง
 - (ค) ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง
 - (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
 - (ช) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back office)

- (ซ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (ฌ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (ญ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่าง มีอาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - (ข) กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถจัดหาผลประโยชน์
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
 - (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า

- (ฅ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (ญ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฎ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ฏ) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนรายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่ลงทุนโดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (7) จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่

กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร
- (12) ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 23-25 หมู่ 13 ถนนเพชรตัด (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0107536000676
โทรศัพท์	0-2719-9555
โทรสาร	0-2719-9546-7
Website	www.wha-industrialestate.com
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง (ร้อยละ 98.54)
รายชื่อกรรมการ	นางสาวจรีพร จารุกรสกุล

	<p>นายเดวิด ริชาร์ด นาโตน</p> <p>นายวิวัฒน์ จิรัชิตกาลสกุล</p> <p>นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์</p> <p>นายสมพงษ์ วนาภา</p> <p>นายชวลิต เศรษฐเมธิกุล</p> <p>นายประทีป เจริญพร</p>
--	---

8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 19 พฤศจิกายน 2564 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่
สูงสุดของบริษัทฯ มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง	9,563,839,406	98.54

8.2.3 หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือหน้าที่ใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวให้สอดคล้องกับแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน กองทรัสต์จะต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องผูกพันตามแบบแสดงรายการข้อมูล หรือ หนังสือชี้ชวน หากแบบแสดงรายการข้อมูลหรือ หนังสือชี้ชวนไม่สอดคล้องกับหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญานี้ หรือ กำหนดหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเป็นอย่างอื่น
- (2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตาม หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวน

สิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าว ทรัสต์มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาที่เกินสมควร

- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลา และจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งโครงสร้างทีมจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารฯ ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารฯ ในแต่ละคราว
- (4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 5 (ห้า) ปี เฉพาะที่เกี่ยวกับการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ (Major Renovation)

ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจพิจารณาแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับ

- (ก) การเปลี่ยนแปลง หรือการพัฒนาของสถานะทางเศรษฐกิจ การเงิน และการเมืองของประเทศไทยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (ข) เหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (ค) เหตุการณ์อื่นใดที่อาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีการประชุมเพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามแผนการดำเนินงานประจำปีทุก ๆ ไตรมาสในวันและเวลาตามที่ได้ตกลงกัน

1. ในกรณีที่ข้อโต้แย้งใด ๆ ซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีคู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติต่อไปก่อนจนกว่าจะสามารถตกลงกันได้ โดยเมื่อปรับเพิ่มขึ้นแล้วประมาณการค่าใช้จ่ายรวมจะเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของประมาณการค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาต้องร่วมกันพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จโดยเร็ว แต่ทั้งนี้ต้องจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จ 15 (สิบห้า) วันก่อนวันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาเห็นว่าเหมาะสม
2. หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในหลักการของแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ ทรัสต์สงวนสิทธิที่จะตัดสินใจในแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว ซึ่งการตัดสินใจของทรัสต์ให้เป็นที่ยุติ ในการพิจารณาตัดสินใจดังกล่าว ทรัสต์จะต้องพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ประกอบกับกฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสมและสภาวะทางเศรษฐกิจในขณะนั้น

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากประโยชน์สูงสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบกับสภาวะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ก็ต่อเมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน และผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีนั้น เป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน และกองทรัสต์มีงบประมาณเพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามที่มีการปรับเปลี่ยนนั้น รวมถึงการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีงบประมาณไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ปรับเปลี่ยนในวรรคก่อน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ก็ต่อเมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงาน

ประจำปีนั้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอให้ทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน

- (5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่างๆ ซึ่งรวมถึง ไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือติดต่อประสานงานเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	0-2949-1500
โทรสาร	0-2949-1514
Website	http://www.scbam.com

8.3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่สูงสุดของบริษัทฯ มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน	19,999,998	99.99

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- (1) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรวมกรณีนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.4 ข้อมูลผู้ติดต่ออื่น

8.4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
ที่อยู่	179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2844-1000

8.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

8.4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
ที่อยู่	42 ถนนรัตนวิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
โทรศัพท์	0-2045-5010-1

ชื่อ	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ที่อยู่	731 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	0-2247-4715-6 , 0-2248-0116-7

8.4.4 ผู้วิจัยตลาด

ชื่อ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญ เพ็ญชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์ ถนน พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	0-2643-8223

8.4.5 ที่ปรึกษากองทรัสต์

ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ	บริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด
ที่อยู่	62/15 ถนนรณิยะ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	0-2235-3076

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ มีการจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และแนวทางในการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส มีประสิทธิภาพ บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการตามหลักการกำกับดูแลที่ดี รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการบริษัท กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาส ละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง

9.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม และกระบวนการประชุม

การประชุมคณะกรรมการบริษัท กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาส ละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการประชุมวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัท จะจัดทำบันทึกถายงานการประชุม (Minutes of meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

9.3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัท และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่า การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหาเพื่อให้สามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสมเพื่อพิจารณารับทราบหรือเพื่ออนุมัติการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) ผลประกอบการของบริษัท และกองทรัสต์
- 2) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชี และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- 3) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

- 4) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- 5) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 6) แนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงหรือเหตุอันใดที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดการกองทรัสต์
- 7) แนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 8) รายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) และรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 9) เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ควบคุมมิให้มีการนำข้อมูลภายใน (Insider Information) ของบริษัท และของกองทรัสต์ ไปใช้ประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น โดยการจำกัดการเข้าถึงและรับรู้ข้อมูล (Limited Access) ไว้เฉพาะผู้ที่ต้องรับรู้ข้อมูลเพื่อนำไปใช้ในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ของตน (Should-Know Person) และกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ ระวังการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของกองทรัสต์ เป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน ก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และจะสามารถทำการซื้อขายได้เมื่อครบ 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.5.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- 1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองประเภทน.ส.3 ก.

- 2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สิน หรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม
ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย และ
 - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 (ห้าร้อย) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหาย เช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อื่นเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงการทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่กองทรัสต์หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น

- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค่าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนโดยทางอ้อม เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรมเป็นต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องโดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - (ข) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อเช่าหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

- (ค) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักโดยจะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถกำหนดราคาที่ต้องและเป็นมูลค่ายุติธรรม อันจะทำให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมกับต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแนวทางในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ แนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงานก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยยึดถือเป็นมาตรฐานการปฏิบัติงานขั้นต่ำ
- (ง) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็น การเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- 2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องมีการของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการก.ล.ต. หรือสำนักงานก.ล.ต.ที่เกี่ยวข้อง

9.5.2 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

9.5.2.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนดังนี้

- สิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินและสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารโรงงานและคลังสินค้าซึ่งกองทรัสต์ทำสัญญาเช่าจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด
- ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สิน และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้มีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้าหาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/

หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้นยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้า กลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่าง ๆ ด้วย

9.5.2.2 ลักษณะของสัญญาเช่า

กองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการจากการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

- รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า
- รายได้ค่าบริการรายเดือนเป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคารพื้นที่ส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนกลาง

สัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนมีการกระจายตัวของอายุของสัญญาเช่า อุตสาหกรรมของผู้เช่า รวมถึงสัญชาติของผู้เช่า ทำให้ความเสี่ยงจากการได้รับผลกระทบจากอุตสาหกรรมหรือประเทศใดประเทศหนึ่ง อันอาจจะส่งผลทำให้สูญเสียรายได้ลดน้อยลง นั้นค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นบริษัทขนาดใหญ่ที่มีความน่าเชื่อถือ และมีฐานะทางการเงินที่ค่อนข้างมั่นคง

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอเพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัย

อื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ อันจะระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุน และทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้ง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

9.7 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.7.1 การดำเนินการและการติดตามการจัดเก็บรายได้และค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำ หรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีที่มีมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าเช่าจ่ายจากกองทรัสต์โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าเช่าจ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป ความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าจ่ายและค่าภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็วและผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
 - (2) ไม่มีการเรียกเก็บค่าเช่าจ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญานี้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
 - (3) จัดเก็บควบคุมและดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญรวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - (4) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญเช่นการอนุมัติการทำรายการการจัดเก็บดูแลทรัพย์สินและการบันทึกรายการทางการเงินและสารสนเทศที่เกิดขึ้นออกจากกันเพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
 - (5) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นหรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (6) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

9.7.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ สำหรับผลการดำเนินงานปี 2564

9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัท จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- 2) บริษัท และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดูแลและติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- 3) บริษัท จะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
 - (ก) การประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้างรวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายใน ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับคืนสู่สภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (ข) การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคลากรภายนอกภายในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- 4) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนด

9.9 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจาก 2 ส่วน ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 12.5 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์	กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น - ไม่เกิน 1% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไป	รายครั้ง

ในปี 2564 ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ในส่วนของ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้

9.10 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.10.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อ
สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงาน
ประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญ
ประจำปี

9.10.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำ เปิดเผย และจัดส่งข้อมูลของกองทรัสต์ อันได้แก่

(1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(ก) งบการเงิน

(ข) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim
Management Discussion and Analysis)

(ค) รายงานประจำปี

(ง) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนา
ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย

(ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทุนรวม
หรือทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ

โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้

9.10.2.1 งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานหรือตรวจสอบแล้ว ซึ่งต้องมีรายการ
ครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่ หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบ
การเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน 2
(สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้ง
ล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลา
บัญชีนั้น

9.10.2.2 งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็น
แล้ว พร้อมกับหนังสือรับรองงบการเงินตามแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ให้ส่งต่อ
สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นสุด
รอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินราย
ไตรมาสที่ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสที่ ให้ระยะเวลาในการ
จัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็น 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบ
ระยะเวลาบัญชี

9.10.2.3 การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงานพร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

9.10.2.4 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

9.10.2.5 รายงานประจำปีตามแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดพร้อมแนบงบการเงินประจำปีบัญชีนั้น และหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่ไม่เกิน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำเสนองบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำงวดรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตาม ข้อ 9.10.2.1 และข้อ 9.10.2.2 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกนำเสนอตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำเสนอให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ในกรณีที่การจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดที่แนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ครอบคลุมถึง ให้กองทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด

9.10.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือทรัสต์อื่นจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ในกรณีที่มิเหตุตามที่กำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม ตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินตามวรรคหนึ่งใดมารวมในงบการเงินรวม กองทรัสต์ต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย

9.10.4 ให้กองทรัสต์จัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายใดปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์มาแล้ว 7 (เจ็ด) รอบปีบัญชี ไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดยกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีของ

กองทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลา 5 (ห้า) รอบปีบัญชีติดต่อกัน เว้นแต่เป็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินในช่วงระยะเวลา และเป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติว่าด้วยแนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนโดยอนุโลม

9.10.5 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

9.10.5.1 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ

9.10.5.2 วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

9.10.5.3 วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

9.10.5.4 วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9.10.5.5 ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

9.10.6 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และเปิดเผยรายงานดังกล่าวภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

9.10.6.1 ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา

9.10.6.2 ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและเปิดเผยรายงานดังกล่าวโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

9.10.7 เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

9.10.7.1 กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง

9.10.7.2 กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ทั้งหมดหรือบางส่วน

9.10.7.3 กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์ หรือนโยบายการลงทุน

9.10.7.4 เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์

9.10.8 นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

9.10.9 ให้นำที่การจัดทำ เปิดเผย และ/หรือ ส่งข้อมูลตามข้อ 9.10.2 เริ่มเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว และให้สิ้นสุดหน้าที่เมื่อมีการชำระบัญชีกองทรัสต์

ให้กองทรัสต์แจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่จัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงตามข้อนี้ต่อสำนักงานก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานดังกล่าว

9.10.10 ภาษาที่ใช้ในการจัดทำและเปิดเผยรายงานแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้ใช้ภาษาไทย

กองทรัสต์อาจจัดทำและเปิดเผยรายงานแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นภาษาอังกฤษด้วยก็ได้ โดยมีสาระสำคัญของข้อมูลไม่ต่างจากเอกสารฉบับภาษาไทยพร้อมคำรับรองความถูกต้องของข้อมูล

9.10.11 รายงานที่ต้องจัดส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ให้กองทรัสต์จัดส่ง ในรูปแบบดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ในกรณีเป็นการส่งรายงานประจำปีให้ปฏิบัติตามข้อ 9.10.12

9.10.11.1 เอกสารสิ่งพิมพ์จำนวน 1 ฉบับ

9.10.11.2 ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ข้อมูลที่ยื่นต่อสำนักงานทั้งในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ต้องมีข้อความถูกต้องตรงกัน และต้องไม่มีการแสดงข้อความอันเป็นเท็จในสาระสำคัญ หรือปกปิดข้อความจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ควรบอกให้แจ้ง

9.10.12 กองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานประจำปีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามวิธีการที่กำหนดในข้อ 9.10.11

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - (ค) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - (ก) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (ข) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (ก)
2. ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 แห่งสัญญา และ/

หรือทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2 แห่งสัญญาฯ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วยังถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 9.11 1) การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 9.11 1) ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้อำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- 2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- 3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- 4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือ กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทน ตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่ง หนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนด ในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (ซ) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทางโครงสร้างองค์กร และนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การลงทุน การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การจัดโครงสร้างเงินทุน และการบริหารการดำเนินงาน การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารและพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการบริษัท ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท โดยกรรมการอิสระดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลมตามที่ระบุในข้อ 12 (4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

วิธีการแต่งตั้งกรรมการจะดำเนินการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยออกเสียงลงมติให้ถือเอามติเสียงข้างมาก และในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทกำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

ผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาคัดเลือกผู้มีคุณสมบัติ ตลอดจนความรู้ความสามารถและประสบการณ์ตามหลักเกณฑ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในปี 2564 กองทรัสต์จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอบีเอส จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม จำนวน 825,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น)

10 ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม

(Corporate Social Responsibility : CSR)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 จนถึงปัจจุบัน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงเล็งเห็นความสำคัญของการรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งได้ปฏิบัติตามนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในเครือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ อาคารโรงงาน คลังสินค้าของ กองทรัสต์ ได้ดำเนินการอยู่แล้วทั้งนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมที่อยู่ในกระบวนการดำเนินธุรกิจ (CSR In process) และการดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคมที่แยกออกจากกระบวนการดำเนินธุรกิจ (CSR after process) โดยการสื่อสารประชาสัมพันธ์ผ่านเอกสารรายงานประจำปี คู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ เว็บไซต์ เอกสารโบรชัวร์ จดหมายข่าว และอื่นๆ เป็นต้น เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้ทราบถึงนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม และ สิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นนำความรับผิดชอบต่อสังคม CSR เข้ามาอยู่ในทุกขั้นตอนของกระบวนการดำเนินธุรกิจ ทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการใหม่ และการดำเนินงานปกติ

นอกจากนี้ ตั้งแต่ปี 2559 บริษัทฯ ได้ริเริ่มแนวคิดโครงการ “Clean Water for Planet” ขึ้น เพื่อพัฒนาสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องน้ำ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดเป็นนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม โดยรวมของทั้งองค์กร ที่จะดำเนินควบคู่ไปกับกลุ่มธุรกิจพัฒนา นิคมอุตสาหกรรม กลุ่มธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า และกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพราะบริษัทฯ ตระหนักดีว่าน้ำเป็นทรัพยากรที่มีค่าและควรได้รับการดูแลรักษาอย่างดีที่สุด การมีน้ำใช้อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงคุณภาพของน้ำ มีผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของทุกคนอย่างไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ เพราะเราต้องพึ่งพาน้ำในการใช้ชีวิตทุกด้าน ด้วยการบริหารจัดการและการบำบัดน้ำที่มีประสิทธิภาพ สามารถช่วยดูแลรักษาให้สะอาดและปลอดภัย เพื่อตนเอง และชุมชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรม

จากจุดเริ่มต้นของโครงการ Clean Water for Planet ซึ่งเป็นโครงการความรับผิดชอบต่อสังคมที่บริษัทได้จัดตั้งขึ้นนั้น ในปี 2559 ดับบลิวเอชเอ กรุ๊ป ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือการสนับสนุนและแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ในการพัฒนาบุคลากรทางด้านการบริหารจัดการน้ำเสียและวิศวกรรมบำบัดน้ำเสียกับคณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทั้งสองฝ่ายร่วมกันพัฒนาฝึกอบรมนักศึกษาและบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการน้ำเสีย ให้มีความรู้ความเข้าใจทางวิชาการในชั้นเรียนมาประยุกต์ใช้กับการดำเนินงานในสถานประกอบการจริงภายในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ของบริษัทฯ โดยมีเป้าหมายสำคัญเพื่อพัฒนาการบริหารจัดการน้ำเสียและเทคโนโลยีวิศวกรรมบำบัดน้ำเสียของประเทศให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นและยั่งยืน

ตลอดระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในด้านการพัฒนาสังคม และสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการพัฒนาเศรษฐกิจมาโดยตลอด บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายที่จะริเริ่มโครงการต่างๆ อันจะเป็นคุณประโยชน์ให้กับสังคมอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับ “ความรับผิดชอบต่อสังคม” ตามหลักการของ CSR ทั้ง 8 ข้อ มีดังนี้

1) นโยบายการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัท ให้ความสำคัญต่อการดำเนินกิจการอย่างโปร่งใส โดยให้ความสำคัญต่อการป้องกันรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตลอดจนมีนโยบายให้พนักงานปฏิบัติต่อลูกค้า เจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และลูกค้าอย่างเป็นธรรม ซื่อสัตย์และไม่เอารัดเอาเปรียบ

2) นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัท มีนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกกรณี โดยจัดโครงสร้างให้มีการถ่วงดุลอำนาจกันอย่างเหมาะสม เพื่อไม่เปิดโอกาสให้มีการใช้อำนาจหน้าที่ในทางมิชอบ และจัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริต

3) นโยบายการเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัท มีนโยบายเคารพสิทธิมนุษยชนและต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกกรณี เพื่อให้สอดคล้องกับสังคมซึ่งเป็นสังคมระบบนิติรัฐ ประชาชนมีสิทธิเสรีภาพภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งมีแนวปฏิบัติคือ

- (ก) บริษัท ให้ความสำคัญเคารพนับถือและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายด้วยความเป็นธรรม บนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ ไม่เลือกปฏิบัติไม่แบ่งแยกถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ เพศ อายุ สีผิว ศาสนา สภาพร่างกาย ฐานะ ชาติตระกูล ตลอดจนถึงส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชนภายในบริษัท
- (ข) ต่อต้านการกระทำใดๆ อันเป็นการแสวงหาประโยชน์จากการค้ามนุษย์การใช้แรงงานเด็กซึ่งมีอายุต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายแรงงานกำหนด และจะไม่ทำธุรกรรมใดๆ กับผู้ผลิตสินค้า หรือบริการที่กระทำการดังกล่าว
- (ค) ดำเนินการสนับสนุน เคารพปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยตรวจสอบและควบคุมมิให้การดำเนินทางธุรกิจของบริษัท ซึ่งกระทำกับบุคคลภายนอกเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงไม่กระทำการอันเป็นการละเมิดสิทธิของพนักงานซึ่งได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย

4) นโยบายการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัท มีนโยบายให้โอกาสพนักงานทุกเชื้อชาติภาษา และเพศอย่างเสมอภาคเท่าเทียม และมีความสุจริต โปร่งใสในทุกขั้นตอนการบริการ ตลอดจนถึงมีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด โดยกำหนดนโยบายดังกล่าวไว้ในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ในหัวข้อนโยบายและแนวปฏิบัติต่อพนักงานและนโยบายเกี่ยวกับการดูแลความปลอดภัยและสุขอนามัยของพนักงานของหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

5) นโยบายความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัท มีนโยบายมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจต่อลูกค้า (ซึ่งมีฐานะเป็นผู้บริโภคคนหนึ่ง) ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ยึดถือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่ได้ทำไว้กับลูกค้าและเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้บริษัท มีนโยบายให้ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้งานอาคารคลังสินค้าที่ถูกต้องครบถ้วนแก่ลูกค้า รวมถึงให้ความสำคัญในการเก็บรักษาข้อมูลของลูกค้า โดยได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อลูกค้า ไว้ในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ในหัวข้อนโยบายและแนวปฏิบัติต่อลูกค้า

6) นโยบายการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มีนโยบายมุ่งเน้นการสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ที่เสริมสร้างคุณภาพ อาชีว

อนามัย และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ

7) นโยบายการร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้การสนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคมตามวาระและโอกาสต่างๆ โดยมุ่งหวังให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อสังคมและชุมชนเพื่อช่วยเหลือและส่งเสริมคุณภาพชีวิตของเยาวชนและสังคมไทยให้ยั่งยืน

8) นโยบายเกี่ยวกับนวัตกรรมและการเผยแพร่นวัตกรรม

บริษัทฯ มีนโยบายมุ่งเน้นนวัตกรรมด้านการออกแบบโครงการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด โดยเฉพาะการประหยัดพลังงาน การผลิตพลังงานแสงอาทิตย์รวมถึงการดูแลรักษาสีสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการเผยแพร่ให้ความรู้และแลกเปลี่ยนความรู้เกี่ยวกับการใช้อาคารกับกลุ่มลูกค้า ตลอดจนหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

10.2 ด้านกิจกรรม

บริษัทฯ ได้เข้าร่วมกับดับบลิวเอชเอ กรุ๊ป ในโครงการมอบอุปกรณ์การศึกษาสำหรับการเปิดภาคการศึกษาใหม่ในเดือนสิงหาคม 2564 ให้แก่นักเรียนจำนวนทั้งสิ้น 20,400 คน จากโรงเรียน 50 แห่ง และศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก 15 แห่งในพื้นที่โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ โดยร่วมสนับสนุนกระเป๋านักเรียน เครื่องเขียน เครื่องใช้จำเป็นในห้องเรียน ตลอดจนอุปกรณ์กีฬา มุ่งส่งเสริมการเรียนรู้ที่สร้างสรรค์และมีประสิทธิภาพให้แก่น้องๆ นักเรียนในชุมชน

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ร่วมกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สนับสนุนเครื่องเอกซเรย์เคลื่อนที่มูลค่า 1,440,000 บาทให้แก่โรงพยาบาลปลวกแดง จังหวัดระยอง เพื่อใช้ในการวินิจฉัยสภาพปอดของผู้ป่วยที่โรงพยาบาลปลวกแดงและจุดบริการโรงพยาบาลสนามในพื้นที่ สนับสนุนความมุ่งมั่นในการดูแลชุมชนให้ปลอดภัยแข็งแรง พร้อมแบ่งเบาภาระในการรักษาผู้ป่วยของบุคลากรทางการแพทย์ผู้เป็นด่านหน้าในการต่อสู้กับการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19



11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักของกองทรัสต์และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทได้จัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และมีการกำหนดนโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ และกำกับดูแลให้มีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงโดยผ่านกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยกรรมการอิสระ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่มีอำนาจ

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวของกองทรัสต์มีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) รวมทั้งบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการที่ WHAID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก WHAID และเจ้าของทรัพย์สินอื่นที่เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/โลจิสติกส์พาร์คเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ WHAID ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์รวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“HPF”) อีกด้วย ซึ่ง WHAID ทำหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของ HPF ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของ WHAID ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่า มาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ WHAID ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) WHAID จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีโครงสร้างของค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกันกับค่าธรรมเนียมที่ WHAID ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ HPF และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดร่วมกัน

รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าวปรากฏดังตารางด้านล่างนี้ทั้งนี้ นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งมีลักษณะความสัมพันธ์ ดังต่อไปนี้

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ WHAID
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
4. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด
5. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด
6. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 70.45 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
7. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
8. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM เป็นผู้ให้กู้เงิน

12.1 รายการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ทุกโครงการ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอป เมนต์ จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง WHAID เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	WHAID เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอาคารโรงงาน และคลังสินค้า ซึ่งเป็นโครงการสร้างแบบ สำเร็จรูป (Ready-Built Factory and Ready- Built Warehouse) มาตรฐานสูงและเป็น บริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ในธุรกิจดังกล่าว มามากกว่า 20 ปี ซึ่ง WHAID มีความคุ้นเคยและเข้าใจใน ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็น อย่างดี ดังนั้น WHAID จึงถือว่าเป็นบริษัทที่ มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	- WHAID เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมการบริหารในอัตรา ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงานในปีที่ 1-5 และร้อย ละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานในปีที่ 6-10 และ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าในอัตรา 0.5 เดือนในกรณีที่ผู้ เช่ารายเดิมทำสัญญาเช่าอายุเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป และ ในอัตรา 1.0 เดือนในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าอายุ เท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป (ในกรณีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ ได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่า จริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี) และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในกรณีใน กรณีที่ระยะเวลาการเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้า ดำเนินการ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับ ค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี) หรือผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม ในกรณีที่ ระยะเวลาการเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ดำเนินการด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
			<p>หมายนายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ หรือ โดยที่มิได้ ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้</p> <p>- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไป ตามปกติธุรกิจ ซึ่งเหมือนกันกับโครงสร้างค่าธรรมเนียม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID ได้รับจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตเรียล (HPF) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (FTREIT) (แต่ระยะเวลาที่ เริ่มสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้งสองกอง แตกต่างกัน) ซึ่งจะเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมี ประสิทธิภาพ ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระ ให้กับ WHAID นั้น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น (ระยะเวลาการจ้างผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ 10 ปีโดยต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราว ละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้ อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผล การดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุ สัญญา โดยหลักเกณฑ์และตัวชี้วัดในการพิจารณาผลการ</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
			ดำเนินงานเป็นหลักเกณฑ์ที่สมเหตุสมผลและสามารถ เทียบเคียงได้กับกองทรัสต์และกองทุนรวมอื่นๆ ที่ลงทุนใน ทรัพย์สินประเภทเดียวกัน
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/ หรือ บริษัทย่อยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/ หรือ บุคคลที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) กำหนด	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เช่าช่วงพื้นที่หลังคาเพื่อนำไปใช้ในการ ดำเนินการกิจการโครงการ Solar Rooftop (โครงการไฟฟ้าพลังงาน แสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา ซึ่งตั้งอยู่ หรือจะได้ดำเนินการบนพื้นที่โครงการ Solar Rooftop) ทั้งนี้ บริษัท ดับบลิวเอช เอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) สามารถโอนสิทธิการเช่าช่วง ให้ผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop ได้	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการ ได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคา สำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิต ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ บริษัท ดับบลิว เอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จึงตกลงที่จะทำสัญญาเช่าช่วง พื้นที่หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ตกลงเช่าช่วงพื้นที่หลังคา โดยการเช่าหลังคาอ้างอิงจากพื้นที่ หลังคาที่เช่าที่ผู้เช่าช่วงใช้งานจริง อย่างน้อยประมาณร้อยละ 85 ของพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ และคิดเป็นอัตราค่าเช่าช่วง 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีการปรับขึ้นค่าเช่าช่วงร้อยละ 6 ทุกๆ 3 ปี - หากผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop จะได้เริ่มประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop คู่สัญญาให้สิทธิผู้ เช่าช่วงต่ออายุสัญญาบนพื้นที่หลังคาที่เช่าที่จะเริ่มประกอบ กิจการไปอีก 9 คราว (8 คราว คราวละ 3 ปี และคราวที่ 9 คราว ละ 1 ปี) และ/หรือต่ออายุไปอีกเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงหรือผู้ ประกอบการโครงการ Solar Rooftop ได้รับสิทธิในการซื้อขาย ไฟฟ้าตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือให้ต่ออายุไปอีกได้ตามที่ คู่สัญญาจะตกลงกัน - เงื่อนไขของการเช่าช่วงหลังคา อาทิเช่น อัตราการเช่าพื้นที่ที่ คาดว่าจะใช้จริง อัตราค่าเช่า อัตราการปรับขึ้นค่าเช่า และการต่อ อายุสัญญาการเช่าที่จะเป็นไปตามโอกาสที่จะเกิดขึ้นจริงเชิง

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
			พาณิชย์ ถือเป็นเงื่อนไขทั่วไปทางการค้า อัตราค่าเช่าและการ ปรับขึ้นค่าเช่าเป็นไปตามราคาตลาด และมีความสมเหตุสมผล
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอป เมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 กองทรัสต์ให้ บริษัท ดับบลิวเอช เอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด ชำระค่า เช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่เช่า หลังคาเป็นระยะเวลา 15 ปี นับจากวันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้ เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการ ได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคา สำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิต ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ จาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลข้างต้น	<p>- กองทรัสต์จะให้สิทธิกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดี เวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคล ข้างต้น ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมี ระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลา รับประกัน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด รับ ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับ หรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่ กองทรัสต์</p> <p>- เมื่อมีผู้ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและ ค่าเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด เป็น อันสิ้นสุดลง</p> <p>- หาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
			<p>โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ ระยะเวลารับประกันดังกล่าว ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการ เช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ต่ำกว่าเดิม บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวติ่ง จำกัด ไม่ต้องชำระค่าเช่า สำหรับส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตามหากผู้เช่าที่จัดหาได้นั้น มี อัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราข้างต้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัส เตเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)และ/หรือ บริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตเรียล บิวติ่ง จำกัด ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วน ที่ขาด สำหรับพื้นที่ดังกล่าวจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</p>
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมน เนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<p>- กรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการ ลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจใน ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและ คลังสินค้าเป็นอย่างดี ดังนั้นบริษัทดับบลิว เอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>- บริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมน เนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ WHAID</p>	<p>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จะ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่าย ไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อ ปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) และ ● ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของ มูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
		<p>ซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าโครงการประเภทอาคารโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าวโดยจะสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมน เนจเมนต์ จำกัด ได้เป็นอย่างดี</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์และ ● อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ <p>- โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่นที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทเดียวกัน</p>
<p>1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด</p> <p>3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัส</p>	<p>เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก และขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) ● นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ● นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ● ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 	<p>ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีศักยภาพบนทำเลที่ใกล้แหล่งคมนาคม และมีกลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผู้เช่า ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต</p>	<p>ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์อาจจะเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นผู้มีสิทธิการเช่าทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูปที่มีศักยภาพ ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างมูลค่าเพิ่ม (value-added) ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในอนาคตได้</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
<p>เทรียลเอสเตท จำกัด และ 4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล บิวติ่ง จำกัด (รวมเรียกว่า “เจ้าของ ทรัสต์สิน”)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 ● ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 ● เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี <p>ทั้งนี้ เจ้าของทรัสต์สินตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า</p>		

12.2 รายการที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการสาธารณูปโภคในแต่ละโครงการ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
1. ผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาว เวอร์ จำกัด (มหาชน)	ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ ให้บริการสาธารณูปโภค และบริการบาง ประการ อาทิเช่น น้ำเพื่ออุตสาหกรรม การบริการบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น ให้แก่ กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะลงทุน ทั้งนี้ ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม /ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/ หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) อาจมี การขอใช้ หรือผ่านทาง หรือเข้าไปใน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อ ติดตั้ง หรือซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ต่างๆ เพื่อประโยชน์ของโครงการนิคม อุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค	การให้บริการสาธารณูปโภค และการ ให้บริการบางประการโดยผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค ประกาศใช้ในโครงการนิคม อุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค การขอใช้ หรือผ่านทาง หรือเข้าไปใน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อติดตั้ง หรือ ซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นการดำเนินการในฐานะผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค หรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคนั้นๆ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุน	ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) มีการให้บริการแก่กองทรัสต์ในราคา และเงื่อนไขที่เป็นปกติทางการค้า และเป็นราคาและเงื่อนไข เดียวกันที่ให้กับผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

12.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน ด้านราคาและเงื่อนไข
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์กู้ยืมในจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวม 1,885,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรกและลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ โดยเมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ในปัจจุบัน กองทรัสต์ จะมีการกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade))	เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) และค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์จะอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมโดยเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ย/ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ในอดีตและอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น	การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น ในขณะที่ตัวอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์