

ส่วนที่ 3

การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทุนชำระแล้ว	30,919,642,962	บาท
มูลค่าที่ตราไว้	12.0402	บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	2,568,034,000	หน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	19.50	บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	20.80	บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	17.90	บาทต่อหน่วย
ราคาเฉลี่ย	19.19	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	50,076.66	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	4,765.78	ล้านบาท
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	248,308.57	พันหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564	33,818,784,096	บาท
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	33,277,166,951	บาท

7.1.3 การลดทุนชำระแล้ว

นับแต่ก่อตั้ง CPNREIT ได้มีการลดทุนชำระแล้วรวม 9 ครั้ง เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินลดทุน (บาท)	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันที่จ่ายเงิน
1/2561	29 พ.ย. – 31 ธ.ค. 2560	636,972,041.9	0.2879	9 มี.ค. 2561*	22 มี.ค. 2561
2/2563	1 เม.ย. – 30 ก.ย. 2563	464,620,107.0	0.2100	25 พ.ย. 2563	8 ธ.ค. 2563
3/2563	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2563	577,898,914.0	0.2612	23 ก.พ. 2564	5 มี.ค. 2564
4/2564	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2564	515,147,620.8	0.2006	27 พ.ค. 2564	10 มิ.ย. 2564
5/2564	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2564	263,223,487.3	0.1025	26 ส.ค. 2564	10 ก.ย. 2564
6/2564	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2564	215,714,855.3	0.0840	19 พ.ย. 2564	2 ธ.ค. 2564
7/2564	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2564	413,196,670.6	0.1609	3 มี.ค. 2565	17 มี.ค. 2565
8/2565	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2565	142,525,889.4	0.0555	20 พ.ค. 2565	6 มิ.ย. 2565
9/2565	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2565	665,891,216.2	0.2593	2 มี.ค. 2566	16 มี.ค. 2566

หมายเหตุ: *วันกำหนดรายชื่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

เหตุแห่งการลดทุน

ครั้งที่	เหตุแห่งการลดทุน
1/2561	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือที่เกิดจากการดำเนินงานก่อนการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดคงเหลือที่เกิดจากรายการค้างรับก่อนการแปลงสภาพกองทรัสต์ และส่วนกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเกินกว่ากำไรสุทธิทางบัญชี มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2/2563	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
3/2563	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
4/2564	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
5/2564	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
6/2564	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
7/2564	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
8/2565	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
9/2565	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ CPNREIT272A มูลค่า 2,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.40 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ เสนอขาย นักลงทุนสถาบัน (II) โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2565

ทั้งนี้ CPNREIT ได้ทยอยออกหุ้นกู้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 เป็นต้นมา เพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 CPNREIT มีหุ้นกู้รวมทั้งหมด 7 ชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ ^{1/}	มูลค่า (ล้านบาท)	วันที่ออก หุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุ หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	หลัก ประกัน	อันดับ เครดิต ^{2/}
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10 ปี	3.80	ไม่มี	AA
CPNREIT232A	1,795	8 ก.พ. 2562	8 ก.พ. 2566	4 ปี	3.30	ไม่มี	AA
CPNREIT243A	2,000	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2567	3 ปี	1.50	ไม่มี	AA
CPNREIT263A	1,500	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2569	5 ปี	2.13	ไม่มี	AA
CPNREIT268A	1,650	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2569	5 ปี	1.65	ไม่มี	AA
CPNREIT318A	1,000	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2574	10 ปี	2.96	ไม่มี	AA
CPNREIT272A	2,000	28 ก.พ. 2565	28 ก.พ. 2570	5 ปี	2.40	ไม่มี	AA

หมายเหตุ:

^{1/}CPNREIT ได้ขึ้นทะเบียนหุ้นกู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ภายในวันออกหุ้นกู้แต่ละชุด และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือศูนย์ซื้อขายอื่นใดที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดอายุหุ้นกู้

^{2/}เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2565 และ 20 ธันวาคม 2565 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ”

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมุดทะเบียนรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1	กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ^{1/}	777,590,037	30.3
2	สำนักงานประกันสังคม	146,383,100	5.70
3	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	74,511,300	2.90
4	ธนาคารออมสิน	64,072,393	2.49
5	DEUTSCHE BANK AG SINGAPORE – PWM	62,224,741	2.42
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	60,595,700	2.36
7	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	58,377,610	2.27
8	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	44,347,978	1.73
9	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,168,066	1.01
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีวีเดนด ฟันด์	25,905,005	1.00
	รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก	1,340,175,930	52.19
	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	1,227,858,070	47.81
	รวม	2,568,034,000	100.00

หมายเหตุ: ^{1/}กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ประกอบด้วย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหน่วยทรัสต์ 661,697,175 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.8 และ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ 115,892,862 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.5

7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการหักสำรองเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ระบุไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

รวมทั้ง การปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางปฏิบัติที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม โดยสามารถนำรายการดังกล่าวมาปรับปรุงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว นอกเหนือจากการหักเงินสำรองในข้อ 7.4.1 (ก) (ข) และ (ค) ได้

- (ง) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (จ) ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า
- (ฉ) ผลต่างของค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา เช่น ดอกเบี้ยจ่ายการกู้ยืมเงิน เป็นต้น
- (ช) รายการอื่น ๆ ที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด เช่น กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สิทธิการใช้ (Right-of-use asset: ROU) ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และค่าเช่าจ่ายจริงตามสัญญาเช่า

7.4.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- 1) ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- 3) ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 4) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่าย

ประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

- 5) สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนและอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 9) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ในปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สำรองเงินเพื่อการชำระหนี้จำนวนไม่เกิน 140 ล้านบาท และสำรองเงินสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่เกิน 266 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุนย้อนหลัง 5 ปี

CPNREIT ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุน	วันปิดสมุดทะเบียน / วันกำหนดรายชื่อ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุน	อัตราเงินประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)
1 มกราคม 2561 ถึง 31 มีนาคม 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	24 พฤษภาคม 2561	6 มิถุนายน 2561	0.3795
1 เมษายน 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	21 สิงหาคม 2561	6 กันยายน 2561	0.4055

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลงทุน	วันปิดสมุดทะเบียน / วันกำหนดรายชื่อ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลงทุน	อัตราเงินประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลงทุนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)
1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	21 พฤศจิกายน 2561	4 ธันวาคม 2561	0.4157
1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	12 มีนาคม 2562	25 มีนาคม 2562	0.4163
1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	28 พฤษภาคม 2562	11 มิถุนายน 2562	0.4055
1 เมษายน 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	23 สิงหาคม 2562	6 กันยายน 2562	0.4055
1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	22 พฤศจิกายน 2562	6 ธันวาคม 2562	0.4060
1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	6 มีนาคม 2563	20 มีนาคม 2563	0.4060
1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	27 พฤษภาคม 2563	10 มิถุนายน 2563	0.2707
1 เมษายน 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563 ^{1/2}	จ่ายเงินในรูปแบบของการลงทุน	25 พฤศจิกายน 2563	8 ธันวาคม 2563	0.2100
1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2563 ²				
1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 ³	จ่ายเงินในรูปแบบของการลงทุน	23 กุมภาพันธ์ 2564	5 มีนาคม 2564	0.2612
1 มกราคม 2564 ถึง 31 มีนาคม 2564 ⁴	จ่ายเงินในรูปแบบของการลงทุน	27 พฤษภาคม 2564	10 มิถุนายน 2564	0.2006
1 เมษายน 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2564 ⁵	จ่ายเงินในรูปแบบของการลงทุน	26 สิงหาคม 2564	10 กันยายน 2564	0.1025
1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2564 ⁶	จ่ายเงินในรูปแบบของการลงทุน	19 พฤศจิกายน 2564	2 ธันวาคม 2564	0.0840
1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ⁷	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	3 มีนาคม 2565	17 มีนาคม 2565	0.0552
	จ่ายเงินในรูปแบบของการลงทุน			0.1609
1 มกราคม 2565 ถึง 31 มีนาคม 2565 ⁸	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	20 พฤษภาคม 2565	6 มิถุนายน 2565	0.1814
	จ่ายเงินในรูปแบบของการลงทุน			0.0555

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลงทุน	วันปิดสมุดทะเบียน / วันกำหนดรายชื่อ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลงทุน	อัตราเงินประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลงทุนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)
1 เมษายน 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2565	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	19 สิงหาคม 2565	2 กันยายน 2565	0.2800
1 กรกฎาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2565	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	18 พฤศจิกายน 2565	2 ธันวาคม 2565	0.3000
1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 ¹⁹	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	2 มีนาคม 2566	16 มีนาคม 2566	0.0607
	จ่ายเงินในรูปแบบของการลงทุน			0.2593

หมายเหตุ:

¹¹ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติเลื่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลงทุนของ CPNREIT จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 เนื่องจากประโยชน์ตอบแทนมีมูลค่าต่ำกว่า 0.10 บาทต่อหน่วย โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะยังไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนี้อย่างไรก็ตามในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

¹² เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีรายการขาดทุนสะสมจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลงทุนในอัตรา 0.2100 บาทต่อหน่วย

¹³ เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่มทุนในรูปแบบของการลงทุน สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT ยังคงมีรายการขาดทุนสะสมซึ่งเกิดจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุน อย่างไรก็ตาม CPNREIT ยังมีสภาพคล่องส่วนเกินจากเงินสดจากการดำเนินงานในระยะเวลาดังกล่าว โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลงทุนในอัตรา 0.2612 บาทต่อหน่วย

¹⁴ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลงทุนในอัตรา 0.2006 บาทต่อหน่วย

¹⁵ เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลงทุนในอัตรา 0.1025 บาทต่อหน่วย

¹⁶ เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีรายการขาดทุนสะสมจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลงทุนในอัตรา 0.0840 บาทต่อหน่วย

¹⁷ เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลงทุนในอัตรา 0.1609 บาทต่อหน่วย

¹⁸ เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลงทุนในอัตรา 0.0555 บาทต่อหน่วย

¹⁹ เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุนในอัตรา 0.2593 บาทต่อหน่วย

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

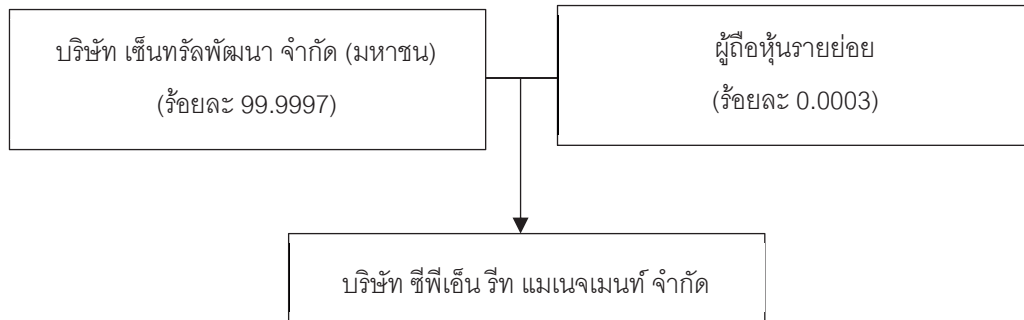
8.1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยเป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ และมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 99.9997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยสรุปข้อมูลสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105560104638
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	27 มิถุนายน 2560
โทรศัพท์	02-667-5555 ต่อ 1660
โทรสาร	02-667-5590
เว็บไซต์	www.cpnreit.com/th/management/reit-manager/company-information
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.9997)
รายชื่อกรรมการ	1. นางอวยพร พุตระกูล 2. นายพงศกร เทียงธรรม 3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 4. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ 5. นางสาวพริณี พริ้งสุลกะ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ สองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

- โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์



- ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	999,997	99.9997
2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	1	0.0001
3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	1	0.0001
4. นายชนวัฒน์ เชื้อวัฒนะสกุล	1	0.0001
รวม	1,000,000	100.0000

- กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ เซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 99.9997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยเซ็นทรัลพัฒนา เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อส่งเสริมการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-Used) ได้แก่ อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ สวนน้ำ และสวนพักผ่อนภายในศูนย์การค้า ในบางโครงการ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการ จัดตั้ง	เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	(1) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรือลัดดี จำกัด	(2) (6)	ไทย	44.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนนิเบศร์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการ จัดตั้ง	เงินทรัสต์พัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดเอนิว จำกัด	(4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	(1) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด (จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว)	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	-
บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด	(10)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	93.3	93.3
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	(1) (2) (4) (10)	ไทย	78.1	78.1
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น ระยอง จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ ขอนแก่น จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สวณภูมิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	83.5	85.0
บริษัท พระราม 4 เดเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(6)	ไทย	90.0	90.0
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด	(6)	ไทย	65.0	65.0
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา ไฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ชนาคูณ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด	(1)	ไทย	70.0	70.0
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไลฟ์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด)	(2)	ไทย	-	100.0
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ จำกัด	(2) (6)	ไทย	56.0	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	4.4	4.4
บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) ถึง (5)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท โกบอล รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ อินเวส เม้นท์ ลิมิเต็ด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการ จัดตั้ง	เงินทรัพย์สินถาวรที่ถือหุ้นร้อยละ	
			31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
บริษัท โกบอล คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด (จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว)	(6)	ฮ่องกง	100.0	-
บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซี.เอส. ซิตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(12)	ไทย	100.0	100.0
CPN Ventures Sdn. Bhd.	(8)	มาเลเซีย	100.0	100.0
Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.	(6)	มาเลเซีย	60.0	60.0
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2) (3) (4) (8)	ไทย	67.5	67.5
บริษัท เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (10)	ไทย	79.6	79.6
บริษัท เบิล แอสเซทส์ จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สเตอริ่ง อีควิตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	(1)	ไทย	93.1	93.1
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
Chipper Global Limited	(6)	บริติชเวอร์จิน	100.0	100.0
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2)	ไทย	96.9	99.7
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	74.0	74.0
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	51.0	51.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) (2)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	(2)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(2)	ไทย	100.0	100.0

ที่มา: งบการเงินของเงินทรัพย์สินถาวร สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลักษณะธุรกิจ

- (1) ก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า
- (2) ให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า
- (3) ก่อสร้างห้องชุดพักอาศัยและอาคารร้านค้าเพื่อให้เช่า
- (4) ให้บริการศูนย์อาหาร
- (5) ให้บริการสวนสนุกและสวนน้ำบนศูนย์การค้า
- (6) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (7) ธุรกิจโรงแรม
- (8) ให้คำปรึกษาด้านการบริหารและการจัดการอสังหาริมทรัพย์
- (9) ให้บริการด้านการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร
- (10) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- (11) ให้บริการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (12) บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลบ้านจัดสรร

ณ วันที่ 9 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด เซ็นทรัลพัฒนามีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังนี้*

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด**	1,176,343,960	26.21
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	352,422,499	7.85
3	STATE STREET EUROPE LIMITED***	118,305,475	2.64
4	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED***	99,750,696	2.22
5	UBS AG SINGAPORE BRANCH***	87,420,382	1.95
6	นายนิติ โอสธานุเคราะห์	83,234,500	1.85
7	สำนักงานประกันสังคม	60,757,688	1.35
8	BBHISL NOMINEES LIMITED***	58,266,200	1.30
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON***	54,487,250	1.21
10	BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC***	53,968,648	1.20

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ : * รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก จัดเรียงโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

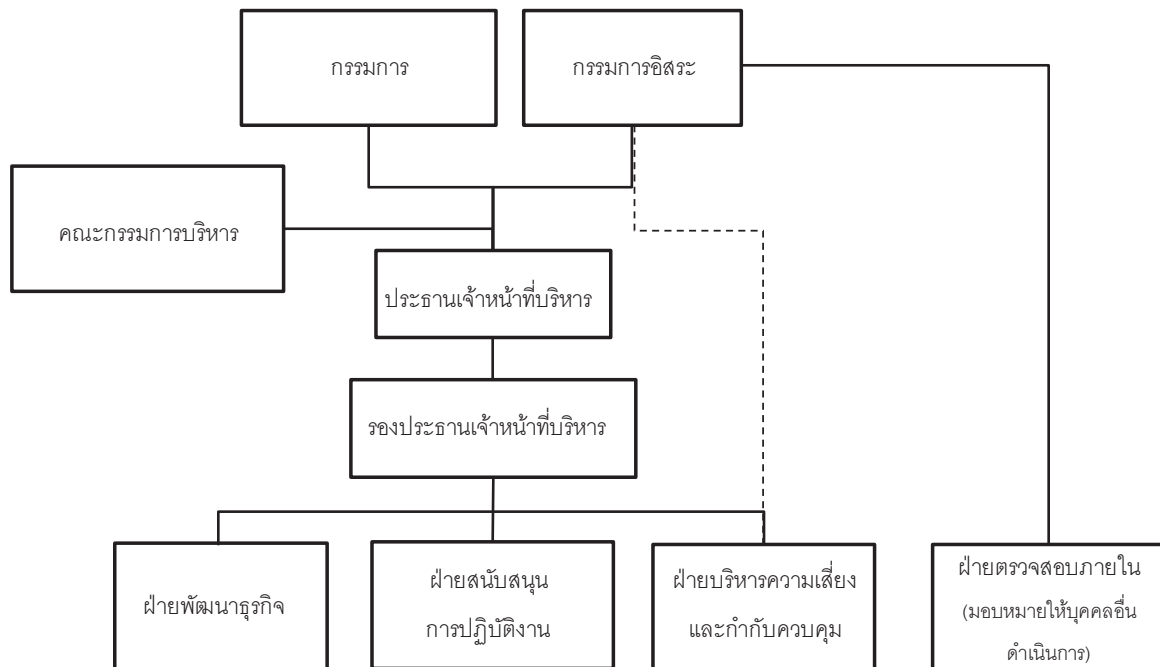
** เป็นการถือหุ้นโดยครอบครัวจิราธิวัฒน์

*** นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติกรรมที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการจัดการของบริษัทฯ

8.1.3 โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

1) โครงสร้างบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร ผู้บริหาร และพนักงานตามโครงสร้าง ดังนี้



การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน โดยแต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ลงทุนก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายงานต่าง ๆ ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม (ซึ่งทั้งหมดเป็นฝ่ายงานภายในบริษัท) และฝ่ายตรวจสอบภายใน (ซึ่งจะมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการ) ตามโครงสร้างที่แสดงไว้ก่อนหน้านี้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการ CPNREIT และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

1	<p>นางอวยพร พุตระกูล ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 กันยายน 2562</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขา Management and Human Relations, Abilene Christian University, ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2559 - 2561 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 7 กรมสรรพากร - ปี 2558 - 2559 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 14 กรมสรรพากร - ปี 2557 - 2558 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 6 กรมสรรพากร - ปี 2556 - 2557 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 28 กรมสรรพากร - ปี 2556 นักวิชาการสรรพากรเชี่ยวชาญ สำนักบริหารการเสียภาษีทางอิเล็กทรอนิกส์ กรมสรรพากร
2	<p>นายพงศกร เทียงธรรม กรรมการอิสระ วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 กันยายน 2562</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า New Jersey Institute of Technology, ประเทศสหรัฐอเมริกา <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2560 - ปัจจุบัน Partner, บริษัท คาสเซิลพาร์ทเนอร์ จำกัด - ปี 2555 - ปัจจุบัน Partner, PPK Partners Limited - ปี 2560 - 2562 ที่ปรึกษาคณะกรรมการ CPN REIT Management Company Limited - ปี 2547 - 2551 กรรมการผู้จัดการฝ่ายตลาดทุน (Corporate Finance & Capital Market, Syrus Securities PCL) - ปี 2544 - 2547 กรรมการผู้จัดการ บริษัท ชิกโก้แอดไวเซอร์ จำกัด - ปี 2539 - 2543 Chief Representative, HSBC Investment Bank Asia, Bangkok

3	<p>นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ กรรมการ และกรรมการบริหาร วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 พฤศจิกายน 2560</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ University of California, Los Angeles (UCLA) ประเทศสหรัฐอเมริกา <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2565 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการบริหารร่วม บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2561 - 2564 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2554 - 2561 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2548 - 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2541 - 2547 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
4	<p>นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการ และกรรมการบริหาร วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 พฤศจิกายน 2560</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA) สาขาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2561 - ปัจจุบัน รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2558 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2556 - 2557 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2555 - 2558 เลขานุการบริษัท บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

5	<p>นางสาวพริณี พริ้งสุลกะ กรรมการ วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 มิถุนายน 2564</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - Master of Science in Finance, University of Illinois at Urbana – Champaign ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการธุรกิจระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2565 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2564 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2560 - 2564 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2549 - 2560 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2548 - 2549 ผู้จัดการ ฝ่ายวางแผนธุรกิจ-ตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด
---	---

3) บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการและบุคคลผู้มีส่วนอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม หรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีส่วนอำนาจลงลายมือชื่อแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของ CPNREIT

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ เพื่อดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจ โดยประธานกรรมการมีหน้าที่

- กำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมาย

- ร่วมกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
- ดูแลการจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและเพียงพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบ ส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ

3.1) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัทฯ

- ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยในการปฏิบัติหน้าที่จะไม่ขัดต่อหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- อนุมัติงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- พิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น การจัดประชุมผู้ถือหุ้น ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอและจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

3.2) บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์ CPNREIT

- พิจารณานโยบายที่นโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT นโยบายการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT นโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- พิจารณานโยบายการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- พิจารณานโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- พิจารณานโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
- พิจารณานโยบายแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์เห็นชอบ
- พิจารณานโยบายประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์รับทราบ
- พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการให้เข้าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และนำเสนอให้ทรัสต์เพื่อเห็นชอบ
- พิจารณานโยบายที่ระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอกดังกล่าวเพื่อส่งให้ทรัสต์รับทราบ
- พิจารณานโยบายการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และส่งให้ทรัสต์เพื่อรับทราบ
- ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องและประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม

รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการของทรัสต์ CPNREIT หรือเมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญอันเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการดังกล่าวสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT
- พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

3.3) หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกรรมการอิสระจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญอันเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ CPNREIT โดยมีบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระดังนี้

- พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น

- ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาซื้ออสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาซื้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) รวมทั้งให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญหรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
- พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร
- ดูแลให้ที่ปรึกษาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่มีการพิจารณาประเด็นซึ่งที่ปรึกษาอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

จากบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ CPNREIT และจุดอ่อนด้านการควบคุมภายในและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ.หลักทรัพย์ ของ กรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง

- ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่มีอำนาจ ควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็น ผู้ถือหุ้นที่มีนัยกรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการ กองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มี ความเกี่ยวโยง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวโยง และไม่เป็น ผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของ สำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวโยง สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือ ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่ อาจมีความเกี่ยวโยง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะ ดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออก เสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับ กิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะ ต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และ มาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจ เปลี่ยนแปลงในอนาคต

- ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์และกรรมการอิสระมีหน้าที่ในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในขณะที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตาม และดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

3.4) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

บริษัทฯ จัดตั้งคณะกรรมการบริหารขึ้นเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งมีการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ ให้ทันต่อเหตุการณ์ สภาพการแข่งขัน และตอบสนองพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ตลอดจนการซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยคณะกรรมการบริหารมีบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังนี้

- พิจารณานุมัติการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT สำหรับขนาดรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท
- พิจารณาแนวทางแผนการปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพดีมีความพร้อมในการจัดหาประโยชน์ตลอดเวลา ก่อนเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

รวมถึงการจัดจ้างที่ปรึกษาโครงการเพื่อการศึกษา ออกแบบ สำรวจ และกิจกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT

3.5) หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

- กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- พิจารณออนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง การกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ และประเมินผลงานบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ มติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- พิจารณออนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- พิจารณออนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นที่มีระดับความสำคัญอยู่ภายในขอบเขตอำนาจการอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- เป็นตัวแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการ
- มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ CPNREIT

3.6) หน้าที่และความรับผิดชอบของรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานตามปกติประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

3.7) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รับดำเนินการ

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจากภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนงาน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการภายนอกให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ มีดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการงานด้านการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ โดยเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากฝ่ายงานต่าง ๆ โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมินระบบการปฏิบัติงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระเพื่อให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี โดยมีการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้
 - ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดีและการบริหารความเสี่ยง
 - ความถูกต้องเชื่อถือได้ของข้อมูลทางการเงินและไม่ใช้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ CPNREIT
 - การตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ความเพียงพอและประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยง
- ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย ทรัพยากรบุคคล (ไม่รวมถึงหน้าที่ของการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์) โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เช่นเดียวกันกับพนักงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ อาทิเช่น ในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภายในของ CPNREIT รวมทั้งให้รับทราบถึงนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ กฎเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

1	<p>นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการหัวหน้างานฝ่าย วันที่ดำรงตำแหน่ง 1 มิถุนายน 2564</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - MSc Investment Management, City University, London, UK - MA International Financial Analysis, University of Newcastle upon Tyne, UK - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารระบบสารสนเทศทางการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2564 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2562 – 2564 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2558 – 2562 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2556 – 2557 ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ไทรีเซนไทย เอเยนต์ชีส์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2551 – 2556 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) - ปี 2548 – 2551 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
2	<p>นางสาวณัฐญา พลวารินทร์ ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ วันที่ดำรงตำแหน่ง 27 มิถุนายน 2560</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - MSc Accounting and Finance, Leicester University, UK - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2560 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2554 – 2560 ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
3	<p>นางสาวชมพูนุช แพร้วพิพัฒน์ ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม (ลาออกเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2565) วันที่ดำรงตำแหน่ง 11 สิงหาคม 2564</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2564 – 2565 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2558 – 2564 Senior Associate บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ปี 2555 – 2558 Custodian Assistant Manager Citibank N.A.

	- ปี 2553 – 2555 ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด
4	<p>นางสาวพลอยไพลิน เทียนชวลิต ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน วันที่ดำรงตำแหน่ง 17 กุมภาพันธ์ 2566</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</p> <p>ประสบการณ์ทำงาน - ปี 2566 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2563 – 2566 รองผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน - ปี 2561 – 2563 ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด</p>

8.1.4 บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรทั้งหมด 4 คน โดยแบ่งเป็นบุคลากรในแต่ละฝ่ายดังนี้

หน่วยงาน	ผู้รับผิดชอบหลัก	ประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายพัฒนารูจิก	นางสาวณัฐญา พลวารินทร์ ผู้อำนวยการ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2554 - 2560)
ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	นางสาวพลอยไพลิน เทียนชวลิต ผู้อำนวยการ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด (ปี 2561 - 2563)
	นางสาวอันธิกา โกดาร์ต ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีกองทุน บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (ปี 2556 - 2560) เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ปี 2549 - 2556)
ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม	นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ รักษาการหัวหน้าฝ่ายงาน	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2558 - 2562)

8.1.5 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

1) หน้าที่ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

- 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ CPNREIT
 - ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- 1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) เพื่อให้ผู้ที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์
- การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

- 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้
- 1.4) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- 1.5) ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาลงมติในกรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น

- 1.8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ CPNREIT แล้วแต่กรณี
 - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- 1.10) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น
- 1.11) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์ CPNREIT แทนในระหว่างนี้ได้

- 1.12) ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ยกข้อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT แล้วเสร็จ สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT
- 1.13) ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ก. หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก. เท่านั้น
- 1.14) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือ การมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และ เงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 1.15) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนด ราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่า พึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.16) จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและ ไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจาก ทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครอง ความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
- 1.17) ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้อง กับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือ เชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT
- 1.18) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจาก ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.19) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะ ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่ประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามการเสนอชื่อของทรัสต์เนื่องจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถสรรหาบุคคลใด ๆ มาทำหน้าที่แทนตนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่ บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป

- 1.20) ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
- 1.21) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.22) ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- 1.23) ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
- 1.24) ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์ CPNREIT) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 1.25) ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1) ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนตามที่ได้รับคำร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 2.2) ควบคุม ดูแล และติดตามให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.3) จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบบก่อน
- 2.4) ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบบก่อน
- 2.5) บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 2.6) ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 2.7) อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.8) อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.9) จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2.10) ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11) ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.12) แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

- 2.13) ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์ CPNREIT จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

3) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการและการตรวจสอบภายใน

- 3.1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
- 3.2) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ CPNREIT ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชีและการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- 3.3) ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักฉบับเต็ม โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรอง แล้วนำเสนอสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น ซึ่งรวมถึงทำการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสให้แก่ทรัสต์เพื่อประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ดังกล่าว
 - ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

- ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
 - ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนและกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันที่เริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนอย่างน้อยทุก 6 เดือนหรือโดยพลัน กรณีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
 - ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
 - ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
 - ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
 - ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ CPNREIT ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
 - ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่าผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

- งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบและตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ช่องทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT

- 4.1) การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 4.2) ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
- 4.3) จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)
- 4.4) ดำเนินการ และ/หรือ จัดให้มีการสำรองเงินสดจากเงินประกันการเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยจะต้องคงระดับเงินสำรองดังกล่าวให้เพียงพอต่อประมาณการสัญญาที่หมดอายุและเงินมัดจำที่ต้องจ่ายคืนในแต่ละงวด

5) การบริหารจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แบ่งฝ่ายงานภายในบริษัทฯ ออกเป็น 3 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานสามารถสรุปได้ดังนี้

5.1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจมีหน้าที่หลักในการจัดทำแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT วางแผนการตลาด การส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย ตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยกองทรัสต์ CPNREIT จัดให้มีการสรรหาและคัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมถึงติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

รวมทั้งการบริหารจัดการและดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมและพร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์

5.2) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานมีหน้าที่หลักในการจัดทำงบประมาณของกองทรัสต์ CPNREIT จัดทำและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดแค่เพียงงบการเงินรายไตรมาสและรายปี มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ติดตามและดูแลการจัดทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เสนอพิจารณาเพื่ออนุมัติการว่าจ้างให้ผู้ให้บริการภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการ (Outsource) ทั้งของกองทรัสต์ CPNREIT และของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอไปยังประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

5.3) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุม

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุมมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและติดตามความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ดูแลและติดตามการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและคู่มือการปฏิบัติงาน ดูแลและติดตามให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตรวจสอบการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

8.1.6 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว
- 1.2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน
- 1.3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- 1.5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ

กองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว

- 1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณี que ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ใหไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

2) การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ระยะเวลาการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 90 วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

3) การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์ CPNREIT แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการลาออก

ภายหลังผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 4.1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 4.2) เก็บรักษาความลับทางการค้าของ CPNREIT โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง รายชื่อลูกค้าและเอกสารอื่นที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของ CPNREIT ต่อบุคคลภายนอก โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่

- 4.3) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

5) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เพราะไม่มีผู้มีความสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8.1.7 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ปัจจุบัน ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ (ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT) ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด โดยในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นใดที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- 3) CPNREIT จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

- ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 999/9 อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
วันที่จดทะเบียนบริษัท	19 กรกฎาคม 2537
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,244,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 4,488,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
โทรศัพท์	0-2667-5555
โทรสาร	0-2664-5593
เว็บไซต์	www.centralpattana.co.th

- โครงสร้างผู้ถือหุ้น

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างผู้ถือหุ้น และโครงสร้างองค์กรของเซ็นทรัลพัฒนา และรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากรายงานประจำปีของเซ็นทรัลพัฒนา ที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ www.centralpattana.co.th

8.2.2 บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

- ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("GLAND")
ที่อยู่	เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000118
วันที่จดทะเบียนบริษัท	3 มีนาคม 2538
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียน 6,535,484,202 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 6,499,829,661 ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 6,499,829,661 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
โทรศัพท์	0-2246-2323
โทรสาร	0-2247-1082
เว็บไซต์	www.grandcanalland.com

- โครงสร้างผู้ถือหุ้น

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างผู้ถือหุ้นและโครงสร้างองค์กรของ GLAND และสเตอร์ลิง และรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากรายงานประจำปีของ GLAND ที่เว็บไซต์ www.grandcanalland.com

8.2.3 บริษัท สเตอริลิง อีคิวตี้ จำกัด

- ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท สเตอริลิง อีคิวตี้ จำกัด (“สเตอริลิง”)
ที่อยู่	เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105539047078
วันที่จดทะเบียนบริษัท	22 เมษายน 2539
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,800,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 18,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
โทรศัพท์	0-2354-2301-4
โทรสาร	0-2354-2300

8.2.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับความตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ CPNREIT ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- 3) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 4) ปฏิบัติตามสัญญาหรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

8.3 ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (ผู้บริหารโรงแรม)

- ข้อมูลผู้เช่าช่วง

ซีพีเอ็น พัทยา ไฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยเป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100.0 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2560 โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของซีพีเอ็น พัทยา ไฮเทล ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จำกัด
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นผู้เช่าช่วงและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พทยา ที่จะอยู่ภายใต้กองทรัสต์ CPNREIT
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (สิบบาท)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100.0

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

- 1) คัดเลือกและว่าจ้างบุคคลใดเพื่อเข้าบริหารกิจการโรงแรม หรือเพื่อเข้าปฏิบัติงานหรือหน้าที่ใดๆ ภายใต้วัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง
- 2) ดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- 3) ปฏิบัติตามสัญญา ข้อกำหนดและเงื่อนไข หรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาเช่าช่วง
- 4) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

8.4 ทรัสต์

• ข้อมูลทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียน 200,000,000 บาท ทุนชำระแล้ว 100,000,000 บาท
โทรศัพท์	0-2949-1500
เว็บไซต์	www.scbam.com

• โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2. นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.000005
3. นายดรณัฐ บันเปี่ยมวัชรกุล	1	0.000005
รวม	20,000,000	100.000000

- **ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง**

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- 1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- 2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่นตามข้อ 7 (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 3) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 5) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 7) ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
- 8) ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- 9) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- 11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหาก ออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

- 12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

(12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

(12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์

(12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- 13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

- 14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

(14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(14.2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์

(14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

(14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้

(14.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- 15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์

ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

(15.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่

ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

(15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้รับมอบหมายงาน

(15.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(16.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ

(16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง โดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้ แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบหนึ่ง

- 20) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (20.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ (20.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง
- 21) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น หมายความว่ารวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (21.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23
 - (21.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - (21.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหนังสือชี้ชวน
 - (21.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (21.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

- 22) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหาย แก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (22.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (22.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- 23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อ ป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มี ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์จะเข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์
- 24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลัก แห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการ ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- 25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้
- การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (25.1) รายละเอียดทั่วไป
- (ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
 - (ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์
 - (ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
- (25.2) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย
- (ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ข) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
 - (ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
 - (จ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)
- 26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (26.1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- (26.2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นาย ทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้

(26.3) มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน

27) ภายใต้บังคับของข้อ 26) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลงเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.5 ข้อมูลของบุคคลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

8.5.1 ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

ชื่อ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 50 ถนนสาทรใต้
 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 0-2677-2000

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 0-2009-9999

8.5.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ชื่อ : บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด
 ที่อยู่ : สำนักงานใหญ่ เลขที่ 110/52 หมู่บ้าน อัญมณี ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนน
 ลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 0-2513-1674-5
- 2) ชื่อ : บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 74 ซอยนาคนิวาส 6 ถนนนาคนิวาส แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว
 กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 0-2105-4781
- 3) ชื่อ : บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 731 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง
 กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 0-2247-4715-6 , 0-2248-0116-7

8.5.4 ที่ปรึกษาของกองทรัสต์

ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์

- 1) ชื่อ : บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 93/1 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 0-2627-3443
- 2) ชื่อ : บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 98 อาคาร สาทิสแควร์ ชั้นที่ 17 และ ชั้น 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 0-2009-5000

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกองทรัสต์ CPNREIT เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์ CPNREIT และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบกับเป็นการช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน รวมถึงสาธารณชนได้รับทราบและสามารถตรวจสอบการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเป็นแนวทางในการนำนโยบายดังกล่าวไปใช้เพื่อให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลจรรยาบรรณสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และนโยบายต่าง ๆ บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อ 8. โครงสร้างการจัดการ ข้อ 8.1.3

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.3.1 การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์ CPNREIT อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับประกอบการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมทุกครั้ง
2. ในการนำเสนอเรื่องที่ป็นวาระต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบหรืออนุมัติการดำเนินการในการดำเนินงานต่าง ๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ CPNREIT งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การทำแผนธุรกิจและการลงทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการแต่ละท่านสามารถลงคะแนนเสียงและมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่สิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น ๆ
4. ในการประชุมประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะนำเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่ออภิปรายปัญหาสำคัญ และให้มีเวลาเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายประเด็นสำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม

5. บริษัทฯ จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม การจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และดำเนินการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

9.3.2 รุทธกรรมสำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณาธุรกรรมสำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ CPNREIT รายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1/2565	16 ก.พ. 2565	<ul style="list-style-type: none"> การจ่ายประโยชน์ตอบแทน การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ในรูปแบบ E-AGM 	<ul style="list-style-type: none"> จ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 0.2161 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.0552 บาทต่อหน่วย และจ่ายในรูปแบบการลดทุนชำระแล้วจำนวน 0.1609 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 17 มีนาคม 2565 การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ในรูปแบบ E-AGM 	<p>เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่กำหนด</p>
2/2565	6 พ.ค. 2565	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 0.2369 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.1814 บาทต่อหน่วย และจ่ายในรูปแบบการลดทุนชำระแล้วจำนวน 0.0555 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 6 มิถุนายน 2565	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
3/2565	4 ส.ค. 2565	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.2800 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 2 กันยายน 2565	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
4/2565	4 พ.ย. 2565	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.3000 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 2 ธันวาคม 2565	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

9.4.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดยสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร จัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มาฝ่ายบริหาร ความเสี่ยงและกำกับควบคุม เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้กับสำนักงาน ก.ล.ต.

9.4.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ซึ่งจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

- 1) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่จัดส่งแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียให้กรรมการและผู้บริหารเพื่อเปิดเผยส่วนได้เสียของตนก่อนเข้ารับตำแหน่ง และในทุก ๆ ครั้งที่มีการเปลี่ยนกรรมการหรือผู้บริหาร เพื่อให้ทราบถึงบุคคลที่อาจเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ CPNREIT ทั้งหมด รวมถึงรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนและของคู่สมรส รวมทั้งบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ดังกล่าว
- 2) กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทราบถึงการมีส่วนได้เสียของตนและของผู้ที่เกี่ยวข้อง อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT โดยไม่ชักช้า เมื่อได้รับแบบแสดงรายการหรือเมื่อตนเองได้ทราบถึงการมีส่วนได้ส่วนเสียนั้น ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ภายใน 3 วันทำการภายหลังการซื้อขาย โอนหน่วยทรัสต์
- 3) เมื่อได้รับข้อมูล ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผย และตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสีย ซึ่งการตรวจสอบรวมถึงการสอบถามและตรวจสอบกับเว็บไซต์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้ เพื่อยืนยันความครบถ้วนถูกต้องของข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยในรูปแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสีย
- 4) เมื่อตรวจสอบกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้แล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะบันทึกหรือพิมพ์ผลการตรวจสอบออกมาจัดเก็บไว้เป็นหลักฐานคู่กับแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยด้วยตนเอง เพื่อประกอบการตรวจสอบ

2. ระบบแนวทางการป้องกันการล่องรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัท กำหนดแนวทางการป้องกันการล่องรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในดังต่อไปนี้

- 1) มีการกำหนดนโยบายจรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติของพนักงานโดยเฉพาะในเรื่องการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในได้เป็นลายลักษณ์อักษร มีการสื่อสารให้แก่บุคลากรที่เข้าใหม่ของบริษัท ได้อ่าน รับทราบ และลงนามในวันแรกที่เริ่มปฏิบัติงาน และลงนามใหม่ทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง
- 2) จำกัดการล่องรู้และใช้ข้อมูลภายใน โดยบริษัท มีนโยบายให้บุคลากรของบริษัท รับทราบข้อมูลเฉพาะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน (Need to Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่บุคลากรหรือหน่วยงานล่องรู้มา เป็นข้อมูลที่เป็นความลับซึ่งต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง
- 3) จัดให้มีระบบการควบคุมที่มีประสิทธิภาพในการป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องล่องรู้ข้อมูลภายในโดย
 - ก) ข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จัดให้มีการใช้รหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลในคอมพิวเตอร์และให้มีการเปลี่ยนรหัสผ่านเป็นประจำ
 - ข) กำหนดระดับชั้นการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของแต่ละบุคคล (Access Control Matrix) ว่าพนักงานคนใดสามารถเข้าถึงข้อมูลในแฟ้มใดได้บ้าง โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะต้องทำการสอบทานและปรับปรุงสิทธิการเข้าให้เป็นปัจจุบันเสมอในกรณีที่พนักงานลาออก หรือเปลี่ยนหน้าที่ความรับผิดชอบ
 - ค) ข้อมูลที่เป็นเอกสาร ให้มีการจัดเก็บสถานที่ปลอดภัยในตู้หรือห้องที่ล็อกกุญแจ และมีการทำลายเอกสารที่ไม่ใช้งานแล้ว
 - ง) สถานที่ทำงานมีระบบรักษาความปลอดภัยเพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกเข้าได้ เช่น เป็นห้องที่ล็อกกุญแจหรือต้องมีบัตรพนักงานหรือสแกนลายนิ้วมือ
- 4) ให้บุคลากรของบริษัท ที่สามารถล่องรู้ข้อมูลภายใน รวมถึงกรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองภายใน 3 วันทำการ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม อาจทำการสุ่มตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของการรายงานกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้
- 5) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารและบุคลากรที่ทราบข้อมูลภายในไม่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจส่งผลต่อราคาหน่วยทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์อื่น เช่น การซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPN REIT
 - ก) ขึ้นบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List)
 - ข) ส่งอีเมลแจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องถึงรายชื่อหลักทรัพย์ดังกล่าว
 - ค) เมื่อรายการดังกล่าวได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะย้ายรายชื่อหลักทรัพย์เหล่านั้นไปอยู่ในบัญชีที่บริษัท ต้องจำกัดการทำธุรกรรม (Restricted

List) และส่งอีเมลแจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องตามข้อ ข รวมถึงพนักงานรายอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน (ถ้ามี)

- ง) เมื่อบุคลากรที่รับรู้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไม่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมแจ้งผู้บริหารและพนักงานตามข้อ ค) ถึงการเปิดเผยรายชื่อหลักทรัพย์ออกจากบัญชี Restricted List

- 6) บริษัทฯ มีนโยบายให้ผู้ให้บริการภายนอก ลงนามในสัญญาปิดความลับ (Non-Disclosure Agreement) ก่อนเริ่มปฏิบัติงานทุกครั้ง สำหรับธุรกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์ โดยระบุเรื่องการห้ามผู้รับมอบหมาย รวมถึงผู้บริหารและพนักงานของผู้รับมอบหมายนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ตามระยะเวลาที่กำหนด แต่หากเป็นการให้บริการจัดทำสื่อ สิ่งพิมพ์ หรือการโฆษณาซึ่งมีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนเรียบร้อยแล้วจะไม่มีผลการลงนามในสัญญาปิดความลับ เช่น รายงานประจำปี หนังสือเชิญประชุมสามัญ/วิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 7) บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางที่พนักงานสามารถรายงานพฤติกรรมที่น่าสงสัยว่าเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรือนโยบายจรรยาบรรณได้โดยไม่ต้องเปิดเผยตัวตน ผลการรายงานจะถูกส่งไปยังกรรมการอิสระเท่านั้น และกรรมการอิสระจะจัดให้มีการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

9.5 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะมีการบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง โดยมีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

9.5.1 ขั้นตอนการดำเนินงาน

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุนและการดำเนินธุรกิจ ความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้งรายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้น โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - 1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

- 2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - 3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
 - 4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา เมื่อรวมกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เป็นเจ้าของอยู่แล้ว ต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPNREIT อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ CPNREIT (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ CPNREIT
2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 9.5.2 และผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ
 3. เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาตามข้อ 2 แล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามข้อ 9.5.3 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุน และ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่เป็น การพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสียและโอกาสในการสร้างกำไร รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกระบวนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามข้อ 9.5.4 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนด

ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.5.2 การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนตามขั้นตอนที่กำหนดแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงิน และกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง ทั้งนี้ ในการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การตรวจสอบเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญา

- 1) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ CPNREIT ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- 2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็นดังนี้
 - 2.1) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาพการณ์แข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น
 - ก) พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันเปรียบเทียบกับคู่แข่ง
 - ข) พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต
 - ค) วิเคราะห์ข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจซึ่งจะมีผลต่ออุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ในตลาด
 - 2.2) พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
 - 2.3) วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการก่อให้เกิดประโยชน์สุขของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ในอดีต (Track Record) อย่างน้อยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และในช่วง 2 ปีล่าสุด ต้องพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือน เพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตาม

ฤดูกาล (Seasonal Effect) (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เช่น

- ก) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าในอดีตร้อยปีในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT
- ข) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี การศึกษาจะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน รวมถึงวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว
- ค) กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา ประกอบกับอาคารยังอยู่ในสภาพดี และสามารถบริหารจัดการประโยชน์ได้โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาดที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคต

2.4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม การปรับเพิ่มค่าเช่า ประเภทธุรกิจและสัญญาของผู้เช่า สัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ CPNREIT ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน

2.5) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำได้โดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน

2.6) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- ก) ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่าการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไป
- ข) ตรวจสอบการซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาว่ามีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือไม่
- ค) กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้น หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่

- ทั้งนี้ ภายหลังจากซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย
- 2.7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่
- 2.8) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใดๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่าผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.9) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีการรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกร้าพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
- 2.10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใดๆ ที่จะไปเป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น
- ก) หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น
- ข) มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง อันจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ CPNREIT ในระยะต่อไป เป็นต้น
- 2.11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนการจ่ายอ้อม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นได้ ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย
- 2.12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องรับผิดชอบภายหลังจากซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า) และกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

- 2.13) ตรวจสอบข้อมูลการชำระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วน
- 3) ในกรณีของทรัสต์ CPNREIT ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ต้องมีการวิเคราะห์สถานะของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และความพร้อมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ CPNREIT อาทิ ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความพร้อมในด้านระบบงาน ความพร้อมในด้านบุคลากรและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น
2. การตรวจสอบเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการทำสัญญา
- 1) กรณีที่ทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของทรัสต์ CPNREIT เช่น
- 1.1) สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้ทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อื่นเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
- 1.2) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าแก่ทรัสต์ CPNREIT ได้โดยทันที แม้ว่าทรัสต์ CPNREIT จะมีได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา
- 1.3) มีเงื่อนไขที่ให้สิทธิแก่ทรัสต์ CPNREIT ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า
- 1.4) มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของทรัสต์ CPNREIT ในการต่ออายุสัญญาเช่า
- 1.5) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของทรัสต์ CPNREIT ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนบุคคลอื่น ในราคาไม่สูงไปกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นเสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 1.6) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของทรัสต์ CPNREIT ในการจำหน่ายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และทรัสต์ CPNREIT จะได้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสูงกว่ากำไรจากการปล่อยเช่า ทรัสต์ CPNREIT ก็มีทางเลือกในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ เป็นต้น)
- 2) ตรวจสอบภาระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยจะกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นความรับผิดชอบของทรัสต์ CPNREIT หรือผู้สนับสนุน (Sponsor)
- 3) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น ผู้สนับสนุน (Sponsor) มีธุรกิจที่แข่งขันกับทรัสต์ CPNREIT ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น
- 4) กรณีที่ทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- 5) ก่อนทรัสต์ CPNREIT จะจ่ายเงินเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการทรัสต์จะตรวจสอบให้มั่นใจว่าทรัสต์ CPNREIT ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) และ/หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่ทรัสต์ CPNREIT หนังสือค้ำประกัน และ/หรือ สัญญา

คำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนภาระจำยอมต่างๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย และตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และ/หรือ อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับมอบ รวมทั้งจัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ เพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งของกองทรัสต์ CPNREIT ไว้ด้วย

9.5.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบทรัพย์สินเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1.1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - 1.2) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย
 - 2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุน (Capital Structure) ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - 3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้
 - 3.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 3.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 3.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 3.4) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - 3.5) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและมีความเหมาะสม

- 4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
2. ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1) ในด้านสาระของรายการ พิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - 2) ในด้านระบบในการอนุมัติการทำรายการ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 2.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญด้วย
 - 2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การเข้าทำธุรกรรมได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการให้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
 - ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ข) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือ ตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดด้วย
 - ค) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือ ตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

3. ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ.ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

9.5.4 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไปเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น ในการดำเนินการเพื่อจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการจำหน่ายไปโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 9.5.3 ข้อ 2 1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และมีระบบการอนุมัติตามข้อ 9.5.3 ข้อ 2 2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยอนุโลม
3. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ 9.5.4 2 แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - 1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - 2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยในการพิจารณาทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนั้น บริษัทฯ มีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

1. ประเมินและวิเคราะห์คุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก แต่ละราย ซึ่งมีหลักเกณฑ์การพิจารณาเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ที่ได้คะแนนรวมถ่วงน้ำหนักสูงสุด และสรุปผลการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้คะแนนรวมถ่วงน้ำหนักสูงสุดมีคะแนนไม่ถึงเกณฑ์ หรือได้คะแนนในด้านความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในอดีต และด้านระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ/การรักษาทรัพย์สิน น้อยกว่าครึ่งหนึ่งจะถือว่าไม่ผ่าน และจะต้องจัดกระบวนการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ สำหรับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ถ้ามีคะแนนรวมน้อยกว่าครึ่งหนึ่งถือว่าไม่ผ่าน

อย่างไรก็ดี กระบวนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวมาด้านบนนั้น ไม่ใช่สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก

3. ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 3.1 กำหนดให้กองทรัสต์ CPNREIT สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักทำทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT เสียหาย หรือไม่บำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญา
 - 3.2 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักมีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - 3.3 กำหนดว่าหากบริษัท พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการกระทำหรือการละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญา บริษัท ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้บริษัท จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
 - 3.4 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องแสดงให้เห็นบริษัท มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักมีระบบควบคุมภายในอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - 1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงานให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
 - 2) มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน เช่น ฝ่ายขาย เป็นต้น แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม (ถ้ามี) ที่ดูแลทรัพย์สินที่มีประเภทธุรกิจเดียวกันกับกองทรัสต์ CPNREIT อย่างชัดเจน หรือมีมาตรการและระบบการทำงานอื่นใดที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ป้องกันการล่องรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 3) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น โดยต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้ตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง

- 4) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
- 5) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วน เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
- 6) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 7) ผู้บริหารหรือสภามิตรพรมมีระบบการจัดเก็บรายได้จากผู้เช่าของกองทรัสต์ CPNREIT ให้ครบถ้วน และมีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 8) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำการรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับ ทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำการรายการที่เลื้อยขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุมที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออก ใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
- 9) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และ รายจ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
- 10) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่ นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
- 11) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบัน เมื่อมีการซื้อทรัพย์สินใหม่ ส่งทะเบียนทรัพย์สินที่ปรับปรุงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อตรวจสอบกับเงินสด จ่าย ตรวจสอบทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเก็บ รักษาทะเบียนทรัพย์สินไว้อีกหนึ่งชุด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารหรือสภามิตรพรม และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT อันเนื่องมาจากความประมาท เลินเล่อของผู้บริหารหรือสภามิตรพรม และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิด การทุจริตได้ง่าย

3.5 ในการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์อาจพิจารณากำหนดให้มี เงื่อนไขเพิ่มเติมเบื้องต้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อบรรเทาหรือป้องกันความเสี่ยงแก่กองทรัสต์ CPNREIT ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดให้กองทรัสต์ CPNREIT สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักได้ ในกรณีที่ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักโดยเคร่งครัด โดยเฉพาะ การชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก
- 2) กำหนดหน้าที่ที่ผู้เช่าช่วงต้องปฏิบัติ อาทิ เรื่องการก่อภาระผูกพัน การเปลี่ยนวัตถุประสงค์ บริษัทฯ เป็นต้น

- 3.6 กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก สัญญา ตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 3.7 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ CPNREIT มากเกินความจำเป็นและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เรียกเก็บได้
4. ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีระบบในการควบคุม กำกับ ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าวตามที่กำหนดในระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย
- 9.7 การติดตามดูแลและการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 9.7.1 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์หลักที่จะให้ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ได้รับของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าไปลงทุน ซึ่งบริษัทฯ มีระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะเป็นผู้ควบคุม กำกับและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ว่าได้ดำเนินงานตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการดังนี้
1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย โดยทำการกำหนดเป้าหมายในการจัดหารายได้ และติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
 2. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งทำการติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้
 3. บริษัทฯ ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติ พร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมหรือสูญหาย เกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์

4. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดตามให้มีการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้มีลักษณะหรือคุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด อาทิ เช่น ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วน ภายในงบประมาณที่กำหนดและพิจารณาร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
5. ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จัดให้มีการประชุมร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อร่วมกันประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT และร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการป้องกันการเกิดปัญหาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT
6. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดเกณฑ์การประเมินผล แบ่งเป็นสองส่วน คือ
 - 1) ส่วนที่เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 2) ส่วนที่เป็นผลการดำเนินงานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
7. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะดำเนินการควบคุมและกำกับการทำงานดังนี้
 - 1) สอบทานความสัมพันธ์รายได้และค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนว่าผิดปกติไปจากเดิมหรือไม่
 - 2) ดำเนินการสุ่มตัวอย่างเพื่อตรวจสอบหลักฐานประกอบรายการ เพื่อยืนยันความมีอยู่จริง ความถูกต้องครบถ้วนของรายการ ในการบันทึกข้อมูลการรับชำระเข้าบัญชีของกองทรัสต์ CPNREIT กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
 - 3) สอบทานอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระว่าอยู่ในเกณฑ์ปกติ ไม่เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ
 - 4) สอบทานการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของทรัพย์สินถาวร ว่ามีการขออนุมัติตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
 - 5) สอบทานธุรกรรมที่เป็นรายการพิเศษ เกิดไม่บ่อย หรือรายการที่มูลค่าสูงอื่น ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 6) สอบทานรายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT ว่าไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ CPNREIT มากเกินความจำเป็นหรือมีความซ้ำซ้อนและอยู่ในขอบเขตที่ตกลงร่วมกัน
 - 7) จัดให้มีระบบการประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัท อาจกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทที่ปรึกษาจากภายนอก รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้บริษัท ทราบอย่างสม่ำเสมอ พร้อมแนวทางในการแก้ไขและปรับปรุง

9.7.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ

9.8 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนในกองทรัสต์ CPNREIT อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับจากการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ดังต่อไปนี้

1. สำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน กองทรัสต์ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทต่าง ๆ และสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรม กองทรัสต์ CPNREIT จะมีการจัดหาประโยชน์โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและนำอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน
2. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงพิจารณาผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์ CPNREIT ในปัจจุบันเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา และในกรณีที่เกิดผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา) จะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) อย่างใกล้ชิด ในการพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด
3. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนการดำเนินงาน รวมถึงความเสี่ยงและปัจจัยลบที่อาจมีผลต่อการดำเนินการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของกองทรัสต์ CPNREIT
4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือและประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เหมาะสม การกำหนดราคาเช่าพื้นที่และค่าบริการให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการ นอกจากนี้ จะมีการดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงจะมีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
5. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรม รวมถึงบริหารจัดการให้อัตรากำไรเช่าพักและอัตราค่าห้องพักของทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT

6. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางธุรกิจและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามหลักการดังต่อไปนี้
 - 7.1) การจัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ CPNREIT ที่มีต่อทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ CPNREIT โดยกำหนดให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - 7.2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคารโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ CPNREIT ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 - 7.3) การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
8. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 8.1) ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 8.2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - 8.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - 8.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

9.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้โดยคำนวณเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวยังไม่รวมถึงค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้ จะคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม
- ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ในข้อนี้ในแต่ละปี (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ที่เกิดขึ้นในปีนั้นๆ (ถ้ามี) ในข้อ (2) ข้างล่างนี้) หากคำนวณได้ต่ำกว่า 15 ล้านบาท ณ เดือนสุดท้ายของปีบัญชีใดๆ ทรัสต์จะคิดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราขั้นต่ำ 15 ล้านบาท ต่อปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการปรับปรุงยอดการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวในเดือนสุดท้ายของรอบปีบัญชีนั้นเพื่อให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ในแต่ละปีเท่ากับ 15 ล้านบาทต่อปี

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีบัญชีใดไม่ครบระยะเวลาของปีบัญชีของกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งทำให้ไม่สามารถคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายปีของปีบัญชีนั้นได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริงในปีบัญชีนั้น (Pro Rata Basis) โดยจะกำหนดให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ขั้นต่ำเท่ากับ 15 ล้านบาท ต่อปี และกำหนดให้ระยะเวลา 1 ปี เท่ากับ 365 วัน

- ค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยจะได้รับค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในอัตราร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้มา และจะได้รับค่าธรรมเนียมเนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จำหน่ายไป ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในส่วนนี้จะจ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เฉพาะในกรณีที่การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาหรือจำหน่ายไป หรือเป็นผู้เสนอการได้มาหรือจำหน่ายไปดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT พิจารณา โดยกองทรัสต์ CPNREIT จะจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าวนี้เมื่อการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT แล้วเสร็จ
- ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทรัสต์ CPNREIT ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน ตามสมควร ตามที่จ่ายจริง ในอัตราไม่เกิน 30,000 (สามหมื่น) บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีอัตราสูงกว่าที่ระบุไว้ คู่สัญญาจะมีการตกลงร่วมกันเป็นกรณีไป

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้ จำนวน 162.45 ล้านบาท

9.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วนชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยมอบหมายให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจทำการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT และต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วย - ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหน่วยลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
--------------	--

ภายใน 3 วันทำการ	- ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรงแต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนรับทราบ เช่น การแจ้งการเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	- ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	- รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ - รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	- รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	- งบการเงินรายไตรมาส 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี - งบการเงินประจำปี 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) - การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ - แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี - รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี - ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเท่านั้น
2. เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

2.1 การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

2.2 การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- (2) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งถือหุ้นทรัพย์สินร่วมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินภายในระยะเวลาดังกล่าว ในวาระหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเองก็ได้

3. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบเพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึง

ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้

3.1 กรณีทั่วไป ให้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม

3.2 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

4. การมอบฉันทะ

4.1 ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ

4.2 หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

5. องค์ประชุม

5.1 การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาลงไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2.2 (2) ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2.2 (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าระยะเวลาจัดส่งหนังสือเชิญประชุมครั้งก่อน ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

6. ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5 นี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน

7. วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

8. มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 8.1 ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามข้อ 9
- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (6) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
 - (7) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (9) การเลิกกองทรัสต์
- 8.3 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ
- 8.4 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น
9. การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด
- 9.1 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย
 - 9.2 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น

ทั้งนี้ ในปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 21 เมษายน 2565 เวลา 14.00 น.

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการ อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ เพื่อดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเพื่อต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจ โดยประธานกรรมการมีหน้าที่

- 1) กำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
- 2) ร่วมกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
- 3) ดูแลการจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและเพียงพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบ ส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ

คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งบุคคลที่มีความรู้ความสามารถเข้าเป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทได้ โดยให้กรรมการบริษัทสองในสามคนอนุมัติแต่งตั้ง และมีคำตอบแทนของที่ปรึกษากรรมการเป็นไปตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติ ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่เข้าประชุมคณะกรรมการ ให้คำปรึกษา คำแนะนำ หรือความเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท สามารถซักถามฝ่ายจัดการให้เกิดการพิจารณาในประเด็นต่าง ๆ อย่างรอบคอบ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และในกรณีที่มีการพิจารณาเรื่องที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่ปรึกษาจะต้องไม่เข้าร่วมการประชุมในวาระนั้น ๆ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมและกรรมการอิสระ จะร่วมกันพิจารณาประเด็นที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และแจ้งต่อที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัท

9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงชำระค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีจำนวน 1.23 ล้านบาท
2. ค่าบริการอื่น 0.06 ล้านบาท ได้แก่ ค่าเดินทาง ค่าเอกสาร และอื่น ๆ

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 1.23 ล้านบาท

9.14 การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับกองทรัสต์ CPNREIT และได้พิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม การรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคล พนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วนหรือสังคมโดยรวม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม การเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

10.1 ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม

1) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งและพึงปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ CPNREIT ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเล็งการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จ อันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องเคารพและปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

2) การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล และตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้พนักงานและองค์กรเข้าไปมีส่วนร่วมหรือเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยมีการกำหนดสิทธิในชีวิต เสรีภาพในการแสดงออก ความเสมอภาคในกฎหมาย ตลอดจนสิทธิในการทำงานตามข้อกำหนด สิทธิในสุขภาพตามมาตรฐาน สิทธิด้านสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ โดยให้ความเท่าเทียมกัน

3) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

ด้วยกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแต่งตั้งเซ็นทรัลพัฒนา GLAND และสเตอร์ลิงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำกับดูแล และควบคุมการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและมีความรับผิดชอบต่อผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการ โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัย ดังนี้

- บริหารจัดการตามมาตรการดูแลเรื่องความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านงานก่อสร้าง ปรับปรุงพื้นที่ งานบริหารจัดการอาคาร ให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

- มีช่องทางให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการแสดงความคิดเห็น ตลอดจนรับเรื่องร้องเรียนและแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ด้วยความรวดเร็ว

4) การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ CPNREIT มุ่งให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่โดยรอบ โดยการสนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพคำนึงถึงการประหยัดพลังงาน ส่งเสริมให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ การใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ไม่เป็นพิษ หมุนเวียน ยั่งยืน และมุ่งเน้นให้ปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

CPNREIT ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook 2023 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล และได้เข้าร่วมการประเมินและการจัดอันดับด้านความยั่งยืนโดย GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

10.2 การป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างแนวทางการป้องกันการคอร์รัปชัน ตลอดจนมีการระบุความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน การกำหนดแนวทางในการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว การปรับปรุงกระบวนการ ควบคุมภายใน การสื่อสารไปยังบุคลากรภายในและบุคคล ภายนอกองค์กร การจัดอบรมแก่พนักงาน การสอบทานความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการ

1) นโยบาย

มีการกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างโปร่งใส ไม่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน ไม่ว่าจะด้วยการเรียก รับ หรือจ่ายสินบนแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐ รวมถึงคู่ค้าและผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2) การดำเนินการ

การดำเนินการตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งแนวปฏิบัติที่ดีของโครงการ CAC ดังนี้

1. จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำ โดยได้ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงกระบวนการควบคุมภายใน และกระบวนการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดความเสี่ยงและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น
2. กำหนดแนวปฏิบัติเพื่อควบคุม ป้องกัน และติดตามความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้ทุกหน่วยงานสามารถดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจได้ทันตามกำหนดเวลา เพื่อลดความเสี่ยงในการเกิดทุจริตคอร์รัปชัน
3. การสื่อสารและการอบรม เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจแก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

- การจัดอบรมปฐมนิเทศเพื่อให้ความรู้ความเข้าใจแก่พนักงานใหม่เกี่ยวกับจรรยาบรรณและนโยบายการต่อต้านการทุจริต
 - การอบรมผ่านบทเรียน E-Learning หลักสูตร “Central Pattana Code of Conduct” ให้สอดคล้องกับจรรยาบรรณ และหลักการกำกับดูแลกิจการ และมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยพนักงานทุกคนทั้งพนักงานใหม่และพนักงานปัจจุบันสามารถเข้าไปเรียนรู้ ได้ตลอดทั้งปี
 - การจัดทำบทเรียน E-Learning หลักสูตร “Ethics in Workplace” เพื่อรับมือกับสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งทำให้ไม่สามารถจัดกิจกรรมในรูปแบบห้องเรียนได้
 - การสื่อสารนโยบายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เช่น นโยบายงดรับของขวัญผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้แก่ อีเมล เว็บไซต์ บัญชีประชาสัมพันธ์ตามจุดต่าง ๆ เพื่อสื่อสารถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนอย่างทั่วถึง
4. การติดตาม ประเมินผล การปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- การสอบ Code of Conduct ประจำปี โดยมีวัตถุประสงค์ในการวัดระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการปฏิบัติตามจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ เพื่อนำผลการประเมินมาใช้ในการพัฒนาแนวทางการส่งเสริมและการดำเนินงานด้านการกำกับดูแลกิจการ
 - การติดตามการปฏิบัติตามนโยบายงดรับของขวัญ โดยพัฒนาระบบการรายงานการรับของขวัญที่ปฏิเสธการรับไม่ได้ ให้เป็นช่องทางการรายงานในรูปแบบออนไลน์ เพื่อความสะดวกสำหรับผู้บริหารและพนักงานในการรายงาน ความคืบหน้าในช่วงที่ปฏิบัติงานนอกสถานที่ รวมทั้งเพื่อความสะดวกและแม่นยำในการติดตามและการจัดการของขวัญต่อไป ซึ่งการรายงานผ่านระบบออนไลน์ดังกล่าว จะมีการแจ้งเตือนไปยังผู้บังคับบัญชา จากนั้นฝ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งในส่วนสำนักงานใหญ่และสาขาจะติดตามการจัดการของขวัญ ตลอดจน เลขานุการบริษัทจะรวบรวมข้อมูลและสรุปผลการจัดสรรของขวัญที่ปฏิเสธไม่ได้ เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลทราบต่อไป
5. การสอบทานความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการสำนักเลขานุการบริษัทร่วมกับสำนักตรวจสอบภายในรวบรวมข้อมูลและจัดทำแนวทางในการปรับปรุงกระบวนการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อยกระดับระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพจากนั้นได้นำเสนอต่อคณะกรรมการ ตรวจสอบและธรรมาภิบาลให้พิจารณาสอบทานความครบถ้วน เพียงพอ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป
6. การขยายความร่วมมือไปยังคู่ค้าของบริษัทฯ
- การสื่อสารจรรยาบรรณและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไปยังคู่ค้าและผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางที่หลากหลาย อาทิ การเปิดเผยบนเว็บไซต์ การส่งจดหมาย การส่งอีเมล การโทรศัพท์ เพื่อแจ้งไปยังลูกค้าและคู่ค้าให้รับทราบและถือปฏิบัติ ตลอดจนการประชาสัมพันธ์ผ่านโครงการต่าง ๆ อาทิ โครงการ CAC และโครงการ STRONG – จิตพอเพียงต้านทุจริต โดยสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) ด้วย
 - กำหนดวิธีการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสให้สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยผู้ที่จะเข้ามาเป็นคู่ค้าจะต้องผ่านการคัดกรองคุณสมบัติโดยการประเมิน Pre-Qualification ซึ่งกำหนดให้คู่ค้ามีการดำเนินการด้านความยั่งยืน การกำกับดูแลกิจการที่ดี และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ www.cpnreit.com

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 การควบคุมภายใน

เพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ บริษัทฯ จัดให้มีระบบการตรวจสอบและควบคุมภายในที่สำคัญ เพื่อตรวจสอบและควบคุมให้การดำเนินงานของฝ่ายงานต่างๆ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน กฎ ระเบียบ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และยังคงจัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และ/หรือ Hotel Operator (ถ้ามี) อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และ/หรือ Hotel Operator (ถ้ามี) อย่างน้อยปีละครั้ง และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องของระบบควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบ เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาระบบที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT

กองทรัสต์ CPNREIT ดำเนินงานโดยอาศัยการวางแผนการดำเนินงานประจำปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยแผนการดำเนินงานจะต้องสอดคล้องกับการวางแผนกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ที่วางไว้

2. ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

หากบริษัทฯ เห็นว่ากองทรัสต์ CPNREIT มีความจำเป็นต้องมีรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายการที่เกินงบประมาณ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนใด ๆ ที่จำเป็นต้องเพิ่มเติม นอกเหนือจากงบประมาณประจำปีที่ได้รับ การพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ มีระบบงานในการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษที่สามารถ ตรวจสอบได้

3. ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่าเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ค่าเช่าที่จัดเก็บโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกนำเสนอให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT อย่างครบถ้วน ลูกหนี้ที่ค้างชำระมีการติดตามทวงถาม อย่างสม่ำเสมอ และการตัดหนี้สูญออกจากบัญชีเป็นไปตามขั้นตอนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT แก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่าล่วงหน้าก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า

4. ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ CPNREIT

บริษัทฯ กำหนดให้มีกระบวนการและการดำเนินการในการจัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงให้มีการตรวจสอบการจัดซื้อจัดจ้างของผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีความถูกต้องเหมาะสมตามแผน ภาวะเบี้ยบ่าข้อบังคับและโปร่งใสเป็นธรรม และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT จริง

บริษัทฯ จะประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยการตรวจสอบความมีอยู่จริง (Validity) ของทรัพย์สินหรือการบริการ แบบวิธีการสอบย้อนกลับไปยังกระบวนการได้มาของ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์รวมถึงการจัดจ้างงานบริการ รวมทั้งตรวจสอบกับงบประมาณประจำปีที่ได้รับการอนุมัติ เพื่อให้มั่นใจว่าสินค้าและบริการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดซื้อ จัดจ้าง สอดคล้องตรงตามนโยบาย มีการลงนามอนุมัติ (Authorization) ตามภาวะเบี้ยบ่าข้อบังคับ การปฏิบัติตามสัญญา การประเมินและคัดเลือกผู้ขาย/ผู้รับจ้างที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่างบเงินที่จ่ายไป โดยบริษัทฯ จะกำหนดการสุ่มตรวจสอบระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ CPNREIT พร้อมกับการตรวจสอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT

5. ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ กำหนดให้มีการจัดทำระบบควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย เพื่อให้ผู้ปฏิบัติได้ทราบถึงขั้นตอนการทำความเข้าใจที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน และเป็นไปอย่างถูกต้องตามระเบียบ ข้อบังคับ โปร่งใส และเป็นธรรม โดยแบ่งระบบงานออกเป็น

- 1) การชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT
- 2) การตรวจสอบการชำระค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะตรวจสอบการปันส่วนค่าใช้จ่ายระหว่างเจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่มีค่าใช้จ่ายเกินกว่าส่วนที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับประโยชน์

6. ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ หรือบัญชีดำเนินงาน ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และความรับผิดชอบใช้ในกรณีมีข้อพิพาท ซึ่งแต่ละประเภทของค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT บริษัทฯ มีระบบการติดตามและประเมินเพื่อให้มั่นใจว่าค่าใช้นั้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT จริงและมีจำนวนสมเหตุสมผล แบ่งออกเป็น

- 1) ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ หรือบัญชีดำเนินงาน
- 2) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- 3) ความรับผิดชอบใช้ในกรณีมีข้อพิพาท

7. ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ CPNREIT

บริษัท กำหนดให้มีระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารอย่างมีประสิทธิภาพ สะดวก รวดเร็ว และถูกต้อง โดยจะต้องสามารถจำแนก จัดเก็บ ค้นหา และใช้เวลาอันน้อยที่สุด

8. ระบบการตรวจสอบภายใน

ในกรณีที่กรรมการอิสระเห็นสมควร กรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกตามที่กำหนด ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัท และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT และ ขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT โดยในการตรวจสอบภายในของผู้ตรวจสอบภายในนั้นจะต้องมีการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT

ทั้งนี้ บริษัท จะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข เพื่อประโยชน์ในการเรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

11.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัท ให้ความสำคัญกับการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ในทุกด้าน รวมทั้งกำกับดูแลให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัท โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ได้นำระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงระดับองค์กร (Enterprise Risk Management Framework) มาใช้ในคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ หรือ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ เพื่อช่วยให้บริษัท บรรลุวัตถุประสงค์ที่ต้องการในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT

การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัท ประกอบด้วยขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. กำหนดวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง
2. การระบุเหตุการณ์
3. การประเมินความเสี่ยงและการตอบสนองต่อความเสี่ยง
4. กำหนดกิจกรรมการควบคุม
5. การติดตามผล
6. การรายงาน

บริษัท มีเกณฑ์ในการพิจารณาระดับความสำคัญของความเสี่ยงและผลกระทบดังต่อไปนี้

1. ระดับโอกาสที่จะเกิดขึ้น (Likelihood)
2. ระดับผลกระทบ (Impact)

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของ CPNREIT และดูแลผลประโยชน์ของ CPNREIT แม้ว่า CPNREIT จะมีนโยบายหลักเกี่ยวกับการทำรายการเกี่ยวโยงกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่ CPNREIT จะยังมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ CPNREIT มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่ CPNREIT จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ CPNREIT

ทั้งนี้ รายการระหว่าง CPNREIT และเซ็นทรัลพัฒนา รวมทั้งบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่เซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทย่อยดังกล่าว รายการระหว่าง CPNREIT และผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่าง CPNREIT และ ทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีรายละเอียดของการทำธุรกรรมดังกล่าวดังต่อไปนี้

1. นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ CPNREIT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
1. เซ็นทรัลพัฒนา	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CPNREIT โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 25.8' ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่าในพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล มาร์เก็ต เป็นผู้นำเข้าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์แก่ CPNREIT - เซ็นทรัลพัฒนา ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน
2. ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
3. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT
4. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT
5. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT
6. ซีพีเอ็น พทยา	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น พทยา - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พทยาและโรงแรมฮิลตัน พทยา เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์แก่ CPNREIT
7. ซีพีเอ็น พทยา ไฮเทล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น พทยา ไฮเทล
8. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ - เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของ CPNREIT โดยเซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 4.5¹ ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล ลำปาง เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ CPNREIT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
9. กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	- เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมบางท่านร่วมกับ เซ็นทรัลพัฒนา โดยนิติบุคคลดังกล่าวเป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน เพื่อดำเนินธุรกิจ
10. GLAND	- เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 67.5 ² ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ GLAND - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ให้แก่ CPNREIT - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
11. สเตอริลิง	- เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (โดย GLAND) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของสเตอริลิง - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ให้แก่ CPNREIT - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์
12. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCB”)	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของทรัสต์
13. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	- เป็นทรัสต์ของ CPNREIT - เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ SCBAM

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ ณ วันที่ 2 มีนาคม 2566

² ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ ณ วันที่ 10 มีนาคม 2566

1. รายการระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย ได้แก่ เซ็นทรัลพัฒนา	เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อยดังกล่าวได้เช่าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตาม	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคา

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ
พระราม 2 เซ็นทรัล พัฒนา พระราม 3 เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ ซีพีเอ็น พทยา และเซ็นทรัล พัฒนา ดีเวลลอป เมนต์	ราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวน พื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	ตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบ ของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของ การเช่า
ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล	CPNREIT จัดหาประโยชน์จากโรงแรม ฮิลตัน พทยา โดยการให้เช่าช่วง ทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็น การเช่าช่วงอาคาร งานระบบ และเช่า สังหาริมทรัพย์) แก่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล โดย CPNREIT ได้รับประโยชน์ จากการปล่อยเช่าช่วงทรัพย์สินในรูป ของค่าเช่าคงที่ (fixed rent) และค่าเช่า แปรผัน (variable rent) จากซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญา โดยคู่สัญญาจะมีการปรับ ค่าเช่าคงที่ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป โดยรายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผันตามที่ปรากฏใน หัวข้อ การจัดหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์	เนื่องจาก CPNREIT ไม่สามารถดำเนินการ บริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรมได้ตาม ประกาศที่ ทจ. 49/2555 CPNREIT จึง จำเป็นต้องให้เช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พทยา แก่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล อันก่อให้เกิด ประโยชน์แก่ CPNREIT จากการที่ CPNREIT มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม (นอกเหนือไปจากรายได้ค่าเช่า / ค่าบริการ จากการให้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินประเภท ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) ในรูปของ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจากทรัพย์สิน ประเภทโรงแรมที่มีทำเลที่ตั้งในเขตเมือง พทยาซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของ ประเทศไทย
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล ได้เช่าพื้นที่และ บริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่ และบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่ง ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบ ของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และ ประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จาก ทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนด อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคา ตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบ ของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภท ของการเช่า
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ให้เช่าระบบ บำบัดน้ำเสียแก่ CPNREIT ซึ่งการเช่า ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการเช่าอาคาร	เป็นการดำเนินการเพื่อสนับสนุนการใช้และ จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ
	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 โดยมี ระยะเวลาการเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568	
	เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จากเซ็นทรัล พัฒนา พระราม 2	<p>การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ทำให้ CPNREIT ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าใน โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ต่อเนื่องหลังจากที่สัญญาเช่าปัจจุบัน หมดอายุ โดยโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เป็นทรัพย์สินหลักประเภท ศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพ ในเชิงพาณิชย์ อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่ม ให้แก่ CPNREIT และผู้ถือหุ้นรายย่อย 2) ช่วยกระจายความเสี่ยงในการ ดำเนินงานของ CPNREIT โดยทำให้รายได้ ของ CPNREIT ในระยะยาว มีความมั่นคง เพิ่มขึ้น ผ่านการกระจายความเสี่ยงของการ จัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และ ช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินใน ปัจจุบันของ CPNREIT และโครงการ เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) มีทำเล ที่ตั้งที่แตกต่างกัน 3) การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะช่วยลดผลกระทบจาก ความผันผวนของกระแสรายได้ของ CPNREIT ในกรณีที่สิทธิการเช่า / เช่าช่วง ของทรัพย์สินบางแห่งสิ้นสุดลง
ซีพีเอ็น รีท แมเนจ เมนต์	ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ เป็นผู้จัดการ กองทรัสต์ของ CPNREIT	กรรมการและผู้บริหารของซีพีเอ็น รีท แมเนจ เมนต์ เป็นผู้มีประสบการณ์ในการบริหาร จัดการลงทุนและจัดหาประโยชน์จาก

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ
		<p>อสังหาริมทรัพย์ และมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินหลักของ CPNREIT เป็นอย่างดี ดังนั้น ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จึงมีความเหมาะสมที่จะทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT</p> <p>ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ เป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100.0 ของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนา มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน มานานกว่า 40 ปี ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการทำหน้าที่ของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT ได้เป็นอย่างดี</p>
เซ็นทรัลพัฒนา	<p>เซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าทั้งหมดของ CPNREIT ในปัจจุบัน และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี โดยเซ็นทรัลพัฒนาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ จาก CPNREIT ตามอัตราและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>เซ็นทรัลพัฒนา มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในประเทศไทย รวมถึง เซ็นทรัลพัฒนา ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี ซึ่งเซ็นทรัลพัฒนา ได้บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวมาตั้งแต่การจัดตั้งกองทุนรวม CPNRF ในปี 2548 นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนายังมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาและบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในส่วนของโครงการศูนย์การค้ามาตั้งแต่เริ่มการพัฒนาแต่ละโครงการ ทำให้เซ็นทรัลพัฒนา มีความรู้ความเข้าใจ รวมถึงประสบการณ์ในการบริหารแต่ละทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างดี</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ
GLAND	GLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส โดย GLAND เรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ จาก CPNREIT ตาม อัตราและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	GLAND เป็นผู้พัฒนาและบริหารโครงการ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มา ก่อน และ GLAND มีความรู้ความเข้าใจและ ประสบการณ์ในการบริหารโครงการอาคาร สำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นอย่างดี
	GLAND ได้เช่าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการ เป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับ ทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของ การเช่า ทั้งนี้ การเช่าพื้นที่และบริการ ดังกล่าวของ GLAND ได้สิ้นสุดลงเมื่อ วันที่ 18 เมษายน 2563	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จาก ทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนด อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคา ตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบ ของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภท ของการเช่า
สเตอร์ลิง	สเตอร์ลิงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลี เวอร์ เฮ้าส์ โดย สเตอร์ลิงเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ จาก CPNREIT ตาม อัตราและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สเตอร์ลิงทำหน้าที่เป็น ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคาร สำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ มาก่อน และ สเตอร์ลิงมีความรู้ความเข้าใจและ ประสบการณ์ในการบริหารโครงการอาคาร สำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นอย่างดี

มูลค่าของรายการระหว่างกัน ระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	309,871	142,632	341,471
GLAND	3,326	1,618	1,318
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	387,356	220,045	303,871
รายได้อื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	735	1,258	4,648
GLAND	-	5	7
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	117	134	697
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและบริการ			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	17,149	75,199	128,495
GLAND	46,321	41,940	54,705
สเตอร์ลิง	8,503	8,671	13,909
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	3,046	288	1,032
ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	150,348	162,465	162,448
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	376,822	378,326	460,000
GLAND	18,733	22,006	22,257
สเตอร์ลิง	9,225	12,463	12,419
ค่าใช้จ่ายอื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	11,257	7,897	9,956
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	420	338	500

ยอดคงค้างระหว่าง CPNREIT และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	222,286	190,751	260,168
GLAND	443	472	507
สเตอร์ลิง	336	181	478
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	73,124	94,228	14,738
เจ้าหนี้การค้า			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	108,715	95,615	120,614
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	26,116	27,940	27,926
GLAND	10,455	9,975	14,265
สเตอร์ลิง	3,899	3,019	3,400
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	110	56	210
เจ้าหนี้อื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	274	11	11
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	7,334	5,501	3,222
เงินมัดจำรับล่วงหน้า			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	18,456	21,568	21,955
GLAND	3,049	-	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	138,517	78,030	72,051
หนี้สินตามสัญญาเช่า			
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	17,727,116	19,314,708	21,044,941
หนี้สินอื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	6,262	7,789	10,321
GLAND	77	28	46
สเตอร์ลิง	29	11	36
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	17,656	12,068	12,800

2. รายการระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
SCB และบริษัทย่อย	SCB และบริษัทย่อยได้เช่าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับการทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับการทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
SCBAM	SCBAM เป็นทรัสต์ของ CPNREIT	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์
SCB	CPNREIT มีบัญชีเงินฝากกับ SCB	เป็นการดำเนินการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์

มูลค่าของรายการระหว่างกัน ระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2565
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ			
SCB และบริษัทย่อย	51,025	46,625	44,625
รายได้ดอกเบี้ย			
SCB	565	918	1,677
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์			
SCBAM	40,930	43,940	28,501
ต้นทุนทางการเงิน			
SCB	503	258	166

ยอดคงค้างระหว่าง CPNREIT และทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
รายการเทียบเท่าเงินสด			
SCB	580,840	682,950	1,368,592
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ			
SCB	5,917	121	68
เจ้าหนี้อื่น			
SCBAM	7,091	7,559	4,026
SCB	130	57	55
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า			
SCB	26,866	31,493	28,091
หนี้สินอื่น			
SCB และบริษัทย่อย	1,910	1,500	1,085

12.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หมายความว่าตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของ CPNREIT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT
- ธุรกรรมที่ CPNREIT ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดย CPNREIT ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์

หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของ CPNREIT ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

3. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

12.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่ CPNREIT มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่ CPNREIT จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

การพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ทั้งนี้ ในกรณีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น