



ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วย

7.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จดทะเบียนจัดตั้งกอง ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2560 มีทุนจดทะเบียน 3,528,367,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 352,836,700 หน่วย

- ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

จำนวนเงินทุนจดทะเบียนของโครงการ (บาท)	3,528,367,000
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว (บาท)	3,414,788,866.27
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (บาท)	9.6781
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)	352,836,700
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 (บาท)	3.30
มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	1,164,361,110
จำนวนการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (หน่วยทรัสต์)	52,205
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (บาท)	153,527
ประเภทหน่วยทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ราคาของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก (บาท)	10.00
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ต่อหน่วย (บาท) ณ วันต้นปี (วันที่ 4 มกราคม 2565)	6.9745
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ต่อหน่วย (บาท) ณ วันสิ้นปี (วันที่ 30 ธันวาคม 2565)	5.7614

• การลดทุนชำระแล้ว สำหรับปี 2561

ลำดับ ที่	รอบผลประกอบการ ประจำปี 2561	ลดทุน		วันปิดสมุดทะเบียน พักการโอนหน่วย	วันที่เฉลี่ย เงินให้แก่ผู้ ถือหน่วย
		บาท	บาท ต่อหน่วย		
1	20 ธ.ค. 2560 - 31 มี.ค. 2561	17,524,670.25	0.0616	31-พ.ค.-61	15-มิ.ย.-61
2	1 เม.ย. 2561 - 31 ก.ค. 2561	14,708,205.33	0.0517	29-ส.ค.-61	14-ก.ย.-61
3	1 ส.ค. 2561 - 31 ต.ค. 2561	9,928,749.65	0.0349	19-ธ.ค.-61	28-ธ.ค.-61

หมายเหตุ: การจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยจำนวนทั้งหมด 3 ครั้งนี้ เป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากการที่
กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

• การลดทุนชำระแล้ว สำหรับปี 2562

ลำดับ ที่	รอบผลประกอบการ ประจำปี 2562	ลดทุน		วันปิดสมุดทะเบียน พักการโอนหน่วย	วันที่เฉลี่ย เงินให้แก่ผู้ ถือหน่วย
		บาท	บาท ต่อหน่วย		
1	1 ม.ค. 2562 - 31 มี.ค. 2562	26,770,640.74	0.0941	22-พ.ค.-62	12-มิ.ย.-62
2	1 เม.ย. 2562 - 30 มิ.ย. 2562	21,450,651.56	0.0754	30-ส.ค.-62	20-ก.ย.-62
3	1 ก.ค. 2562 - 30 ก.ย. 2562	23,186,049.10	0.0815	28-พ.ย.-62	25-ธ.ค.-62

หมายเหตุ: การจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยจำนวนทั้งหมด 3 ครั้งนี้ เป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากการที่
กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

• ไม่มีการลดทุนชำระแล้วในปี 2563 และ 2564

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

-ไม่มี-

7.3 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

7.3.1 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันปิดสมุดทะเบียนวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565

ลำดับที่	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
1	PT AGUNG PODOMORO LAND TBK	100,194,100	28.40%
2	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-A/C GIC C	56,838,400	16.11%
3	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,771,600	7.87%
4	BNP PARIBAS SINGAPORE BRANCH	16,000,000	4.53%
5	MACQUARIE FINANCIAL HOLDINGS PTY LTD	15,500,000	4.39%
6	กองทุน ผสมปีซีเนียร์สำหรับวัยเกษียณ	13,545,100	3.84%
7	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-A/C GIC H	11,361,900	3.22%
8	นาง ดาริกา ปุณณกันต์	8,000,000	2.27%
9	นาย ธนรัชต์ พวงศ์	7,485,900	2.12%
10	นาย สมนึก กายาวัฒนกิจ	7,341,600	2.08%
รวม		271,998,000	74.83%

7.3.2 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

7.4 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัดแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ซึ่งมีข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่เกินกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพิเศษนอกเหนือไปจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

2) ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประกาศการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อระบุว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดมีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้

(ก) ในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสิ้นปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนของรอบปีบัญชีดังกล่าวภายใน 90 วัน นับแต่วันสุดท้ายของรอบปีบัญชีนั้น และภายใน 30 วัน นับแต่วันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว

(ข) ในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส สำหรับไตรมาสล่าสุดที่จะมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว

3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันรายใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม

(1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(3) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

เงื่อนไขและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

การไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์ (โดยทรัสต์หรือผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น) และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย อาจเข้าทำสัญญาหรือข้อตกลง โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่รับผลประโยชน์ตอบแทน (ซึ่งอาจหมายความว่ารวมถึงเงินลดทุน) จากการถือหน่วยทรัสต์ ณ ช่วงระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์จะไม่จัดสรรสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากการถือหน่วยทรัสต์รายดังกล่าวสำหรับช่วงระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าว และให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนของหน่วยทรัสต์ที่ถือครองอยู่ โดยไม่นำสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ข้างต้นมารวมคำนวณ

ข้อกำหนดของบริษัทผู้ขายที่กลับเข้ามาลงทุนในหน่วยทรัสต์ แต่ละรายเป็นไปตามรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1) PT Agung Podomoro Land Tbk ซึ่งเป็นบริษัทผู้ขายฯ ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ตกลงว่า หน่วยทรัสต์ที่ถือครองโดย PT Agung Podomoro Land Tbk และบริษัทที่เกี่ยวข้องหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน จะไม่ได้รับสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนและการคืนทุนจากการลดทุนของกองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่หน่วยทรัสต์เริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ แต่ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ใช้กับกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเงินสดจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่หน่วยทรัสต์เริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

PT Agung Podomoro Land Tbk (หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นชอบ) ณ วันที่เข้าลงทุนในสินทรัพย์ APL ได้เข้าจองซื้อหน่วยทรัสต์ และกลับมาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 63,928,100 หน่วย ซึ่งหน่วยทรัสต์จำนวนนี้จะไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนของกองทรัสต์

2) B.B. Dai Minh Corporation ซึ่งเป็นบริษัทผู้ขายฯ ของโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South จะไม่ได้รับสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนและการคืนทุนจากการลดทุนของกองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่หน่วยทรัสต์เริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

ณ วันที่เข้าลงทุนในสินทรัพย์ Leebro Holding Pte.Ltd ได้เข้าจองซื้อหน่วยทรัสต์ และกลับมาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 4,417,200 หน่วย ซึ่งหน่วยทรัสต์จำนวนนี้จะไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสิทธิในการไม่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่บริษัทผู้จัดการกองทรัสต์

7.4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

- กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2561 จำนวนทั้งหมด 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาท ต่อหน่วย)	เงินคืนจากการลงทุน* (บาท ต่อหน่วย)	รวม สำหรับรายได้ไตรมาส
20 ธ.ค. 2560 - 31 มี.ค. 2561	0.0894	0.0616	0.1510
1 เม.ย. 2561- 31 ก.ค. 2561	0.1409	0.0517	0.1926
1 ส.ค. 2561 - 31 ต.ค. 2561	0.2212	0.0349	0.2561
รวมสำหรับปี 2561	0.4515	0.1482	0.5997

- กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2562 จำนวนทั้งหมด 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาท ต่อหน่วย)	เงินคืนจากการลงทุน* (บาท ต่อหน่วย)	รวม สำหรับรายได้ไตรมาส
1 ม.ค. 2562 -31 มี.ค. 2562	0.0959	0.0941	0.19
1 เม.ย. 2562 -30 มิ.ย. 2562	0.1146	0.0754	0.19
1 ก.ค. 2562 - 30 ก.ย. 2562	0.0285	0.0815	0.11
รวมสำหรับปี 2562	0.2390	0.2510	0.49

หมายเหตุ: * ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SHREIT 2 รายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าขายไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลงทุนรวม 68,345,300 หน่วย ได้แก่ 1) PT AGUNG PODOMORO LAND TBK จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลงทุน 63,928,100.00 หน่วย และ 2) LEEBRO HOLDING PTE. LTD. จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลงทุน 4,417,200.00 หน่วย โดยเงื่อนไขการไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลงทุน เป็นไปตามข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ SHREIT ส่วนที่ 2 หัวข้อ 12. "นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด" และ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 17.2 "ข้อจำกัดในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน" โดยในการคำนวณประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุนต่อหน่วยตามข้างต้นนั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการโดยเป็นไปตามข้อมูลที่เปิดเผยไว้ดังกล่าว กล่าวคือ คำนวณประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุนต่อหน่วยให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยไม่นำ สัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิได้รับเงินดังกล่าวข้างต้นมาคำนวณรวม อนึ่งเงื่อนไขการไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลงทุนของกองทรัสต์ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขตามสัญญาข้อตกลงที่มีกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาผูกพันในการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกของกองทรัสต์ (Binding Investment Agreement) ระหว่างบริษัทผู้ขายทรัพย์สินและกองทรัสต์ ซึ่งมีการกำหนดจำนวนหน่วยไว้อย่างชัดเจนเป็นจำนวน 63,928,100.00 หน่วย สำหรับ PT AGUNG PODOMORO LAND TBK และ 4,417,200.00 หน่วย สำหรับ LEEBRO HOLDING PTE. LTD. ตลอดช่วงเวลาห้ามขายหน่วยดังกล่าวที่ถูกกำหนดไว้

- กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2563, 2564 และ 2565

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทยเมื่อวันที่ 12 เมษายน 2559 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105559061009 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 32,500,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 325,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

8.1.1 ข้อมูลที่สำคัญโดยสรุปเกี่ยวกับบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท (ภาษาไทย)	: บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด
ชื่อบริษัท (ภาษาอังกฤษ)	: Strategic Property Investors Company Limited
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105559061009
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	: 12 เมษายน 2559
ที่ตั้งของบริษัท	: เลขที่ 990 อาคารอับดุลราฮิมเพลส ชั้น 11 ห้อง 1107 ถนนพระรามสี่ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	: 094 310 1810
เว็บไซต์	: www.sp-investors.com
อีเมล	: info@sp-investors.com
ทุนจดทะเบียน	: 32,500,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 32,500,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 325,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	: ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้ (Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)
กรรมการของบริษัท	: 1. นายกฤษณ์ พันธุ์รัตนมาลา (กรรมการอิสระ) 2. นายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซินเนติ (Mr. Christophe Wybe Angelo Forsinetti) (ประธานกรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ) 3. นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม (Mr. James Teik Beng Lim) (กรรมการบริหาร/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	: นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม ลงลายมือชื่อร่วมกับนายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซินเนติ และประทับตราสำคัญของบริษัท ยกเว้น ในกรณีที่ ยื่นคำขอคำร้อง และเอกสารใดๆ รวมถึงการดำเนินการจดทะเบียน ลงลายมือชื่อให้คำรับรอง ติดต่อ ให้คำชี้แจง ทั้งเป็นถ้อยคำ และลายลักษณ์อักษร จัดส่งเอกสาร และให้ข้อมูลกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในเรื่องเกี่ยวกับการ

ขอหนังสือรับรอง การเสียภาษีของบริษัท การตรวจคนเข้าเมือง การขอ
 พำนักในราชอาณาจักร ใบอนุญาตทำงานของคนต่างด้าว การต่อ
 ใบอนุญาตทำงานและวีซ่าของคนต่างด้าว การประกันสังคม ให้
 นายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซิเนสติ ลงลายมือชื่อและประทับตรา
 สำคัญของบริษัท

รอบระยะเวลาบัญชี

: สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
 หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 โดยความเห็นชอบมีกำหนด
 ระยะเวลาคราวละ 5 ปี ปัจจุบันทางสำนักงานฯ ได้ให้ความเห็นชอบต่ออายุการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จนถึงวันที่ 19
 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2570

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจทั่วไปในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีหน้าที่หลักในการบริหาร
 ทรัพย์สินและหนี้สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ก. กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

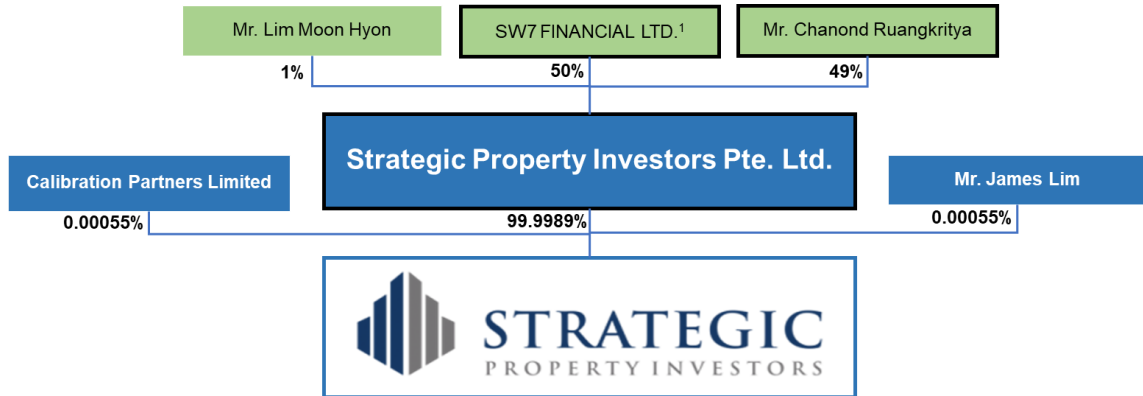
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

ลำดับที่	ชื่อผู้ถือหุ้น	ประเทศที่ จดทะเบียน นิติบุคคล	จำนวน หุ้น ที่ถือ	ร้อยละของ จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด
1.	สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส พีทีอี แอลทีดี (Strategic Property Investors Pte. Ltd.)	สิงคโปร์	324,998	99.6923
2.	แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเต็ด (Calibration Partners Limited)	เคย์แมน	1	0.0003
3.	นายเจมส์ เทิก เบง ลิม (Mr. James Teik Beng Lim)	-	1	0.0003

ตามตารางและโครงสร้างผู้ถือหุ้นข้างต้น บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส พีทีอี แอลทีดี (บริษัท
 จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์) ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 99.6923 บริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเต็ด (บริษัทจด
 ทะเบียนในเคย์แมน) ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 0.0003 และนายเจมส์ เทิก เบง ลิม ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 0.0003
 ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นลำดับถัดไปของผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับผู้ถือหุ้นลำดับถัดไปของผู้จัดการกองทรัสต์ มีโครงสร้างการถือหุ้น ดังแผนภาพต่อไปนี้



หมายเหตุ: 1. นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม เป็นผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (ultimate shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับบริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เม้นท์ พีทีอี แอลทีดี ที่เป็นผู้ถือหุ้นหลักของผู้จัดการกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับถัดไป คือ นายชานนท์ เรืองกฤตยา ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 49 และ SW7 Financial Ltd. (บริษัทจดทะเบียนในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน ซึ่งมีนายเจมส์ เท็ค เบง ลิม เป็นผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder)) ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 50 ตามลำดับ

บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เม้นท์ พีทีอี แอลทีดี และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าวมีประสบการณ์ด้านการลงทุนและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน กล่าวคือ

- นายชานนท์ เรืองกฤตยา สัญชาติไทย มีประสบการณ์ในการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 22 ปี โดยนายชานนท์ เรืองกฤตยา เป็นผู้ก่อตั้งและดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และยังเป็นสมาชิกคณะกรรมการบริหารอีกหลายบริษัท ที่เป็นบริษัทร่วมทุน ระหว่างบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ กลุ่มบริษัท มิตซูบิชิ ฟู้ดส์ ประเทศญี่ปุ่น และบริษัทในเครือบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับประวัติด้านการศึกษา นายชานนท์ เรืองกฤตยา สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีเศรษฐศาสตรบัณฑิตจาก University of California at Berkeley ประเทศสหรัฐอเมริกา และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท การบัญชีและการเงิน ระหว่างประเทศ จาก London School of Economics สหราชอาณาจักร นอกจากนี้ ยังได้เข้าร่วมอบรมในหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 23/2004 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม สัญชาติออสเตรเลีย มีประสบการณ์ในด้านพาณิชย์และการเงินมากกว่า 25 ปี โดยนายเจมส์ เท็ค เบง ลิม เคยดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการระดับภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิกของบริษัท Barclays Capital (ฮ่องกง) บริษัท Lehman Brothers Asia และบริษัท BNP Paribas นอกจากนี้ นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม ยังมีประสบการณ์ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญขนาดใหญ่ อาทิ การเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ของบริษัท DLF Ltd. (IPO ในประเทศอินเดียซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ที่สุด) และ IPO ของบริษัท JSM Indochina Ltd. (ซึ่งเป็น IPO ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามและกัมพูชา) การทำธุรกรรมเกี่ยวกับ IPO ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงการระดมทุนของบริษัท Shui On Land Limited ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ K-REIT Asia

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ Frasers Commercial Trust นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม เคยรับหน้า เป็นที่ปรึกษาให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2550 ในเรื่องของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับประวัติด้านการศึกษา นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม จบการศึกษาในระดับปริญญา ตรี นิติศาสตรบัณฑิตและพาณิชยศาสตรบัณฑิตจาก Monash University เมืองเมลเบิร์น ประเทศออสเตรเลีย

- บริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเตด (บริษัทจดทะเบียนในเคย์แมน) เป็นบริษัทการเงินที่มุ่งเน้นการลงทุน แบบยุทธศาสตร์และการให้บริการหาแหล่งเงินทุน (ทั้งตราสารทุนและตราสารหนี้) ให้กับสถาบัน ธุรกิจ ภาคเอกชน และกิจการเงินร่วมลงทุน (Private Equity) ในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก นอกจากนี้ บริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเตด ยังมีอำนาจบริหารจัดการบริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส (ฮ่องกง) ลิมิเตด ที่ เป็นบริษัทในเครือและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายล่วงหน้าของ ฮ่องกง โดยบริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเตด และบริษัทในเครือยังมีพนักงานที่มีประสบการณ์ในการทำ ธุรกิจทั่วโลกรวมมูลค่ากว่า 6 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐในด้านการให้คำปรึกษาหรือการจัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่ง รวมถึงการทำธุรกรรมเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศออสเตรเลีย ยุโรป และ สิงคโปร์

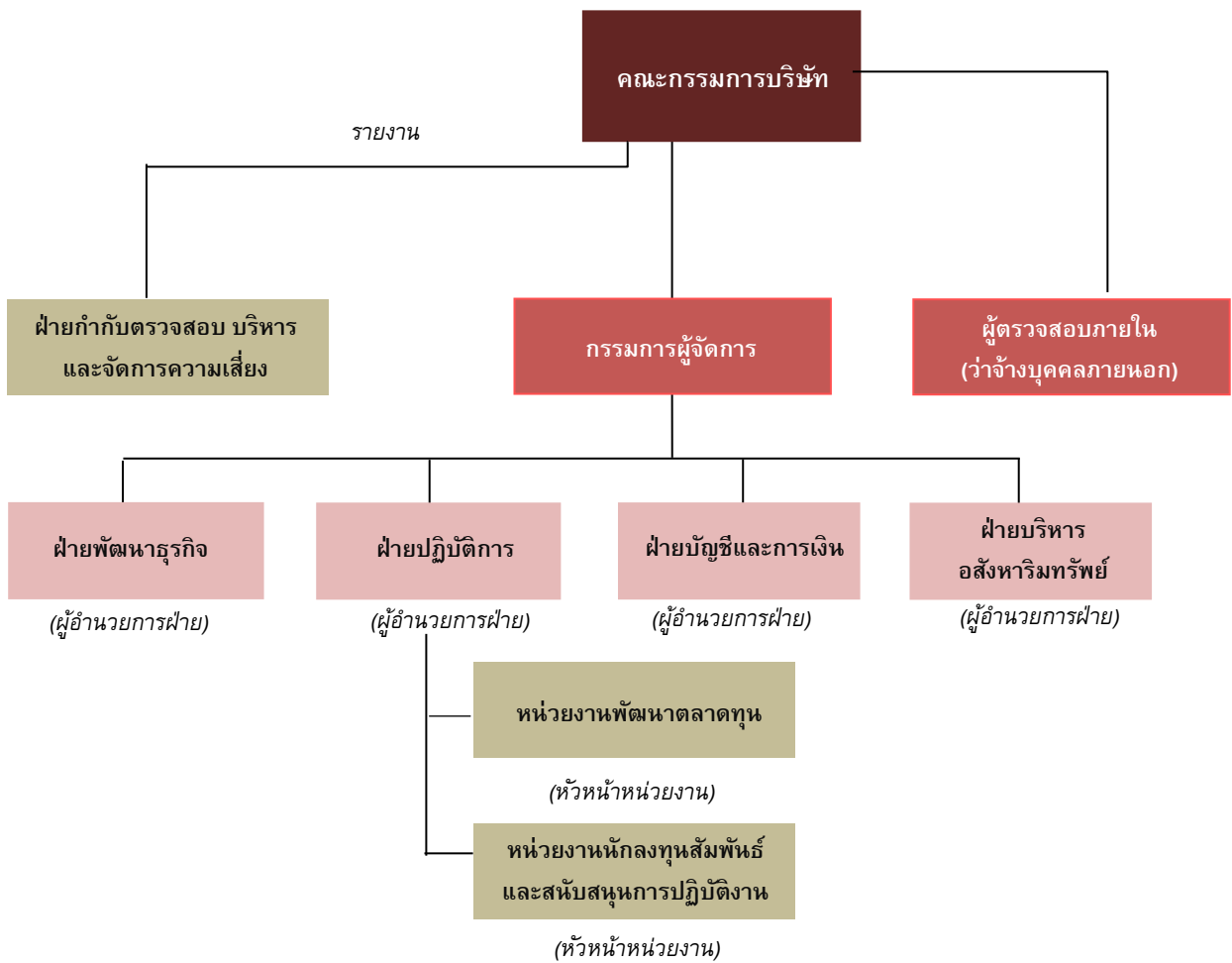
8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงาน อย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนประโยชน์ ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับ สภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

8.1.3.1 โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย กรรมการชุดหลัก 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการบริหาร 2 ท่าน
- กรรมการอิสระ 1 ท่าน



ตามแผนภาพข้างต้น โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย ฝ่ายงานหลักจำนวนทั้งหมด 5 ฝ่าย คือ 1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ 2) ฝ่ายปฏิบัติการ 3) ฝ่ายบัญชีและการเงิน 4) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ 5) ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง รวมถึงจัดให้มีผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการดังกล่าว

8.1.3.2 คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการ มีดังต่อไปนี้

1. นายกฤษณ์ พันธุ์รัตนมาลา (กรรมการอิสระ)
2. นายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซินเนติ
(Mr. Christophe Wybe Angelo Forsinetti) (ประธานกรรมการ / กรรมการผู้จัดการ)
3. นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม (Mr. James Teik Beng Lim) (กรรมการบริหาร/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ)

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ขององค์กรโดยรวมโดยไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกลุ่มใดหรือรายใด โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก ดังนี้

(1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)

(2) บริหารจัดการกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณารายงานความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น

(3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทโฮลดิ้งบีวีไอ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหา ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

(5) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้เช่าหลักและบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่าหลักและบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินได้ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

(6) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

8.1.3.3 การบริหารจัดการ หน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่าง ๆ

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบและหน้าที่พื้นฐานที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ ดังนี้

(1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ทำหน้าที่ในการวางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) ที่มีคุณภาพและมีความเหมาะสม ทั้งการลงทุนทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีจุดประสงค์ให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์

(2) ฝ่ายปฏิบัติการ

2.1) หน่วยงานพัฒนาตลาดทุน

ทำหน้าที่หลักในการจัดการ ตรวจสอบ และสอบทานข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแบบเชิงลึกอย่างละเอียด และเป็นไปตามนโยบายการลงทุนซึ่งถูกกำหนดขึ้นโดยคณะกรรมการบริษัทโดยชอบเขตความรับผิดชอบจะรวมถึงการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในด้านต่างๆ เช่น การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์นั้นในอดีต (Track Record) การวิเคราะห์และประเมินการเข้าพักในช่วงที่ผ่านมา การตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายใน

อาคารสิ่งปลูกสร้าง การตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างหรือกฎหมายอื่นๆ และการตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีภาระผูกพันอื่นใดที่จะส่งผลเสียต่อราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์หรือส่งผลต่อการตัดสินใจไม่เข้าลงทุน

นอกจากนี้ ในการศึกษาความเป็นไปได้ในเชิงพาณิชย์ (Commercial Feasibility) จะต้องมีการพิจารณาและคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตด้วยเช่นกัน ซึ่งรวมถึง อัตราการเข้าพักของลูกค้ (Occupancy Rate) และ อัตราค่าห้องพัก เป็นต้น เพื่อนำมาใช้ประกอบการพิจารณาความสมเหตุสมผลของราคาประเมิน

หน่วยงานพัฒนาตลาดทุนยังมีหน้าที่หลักในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดทุนให้แก่กองทรัสต์ เช่น การเพิ่มทุนโดยการออกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เป็นต้น โดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมของกองทรัสต์ และเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท

2.2) หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ทำหน้าที่หลักในการประสานงานกับหน่วยงานอื่นๆ ภายในบริษัท เพื่อให้ได้รับข้อมูลซึ่งนำไปเปิดเผยกับทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเมื่อจำเป็น รวมถึงการให้ข้อมูลที่จำเป็นที่เกี่ยวกับกองทรัสต์ภายใต้การจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่ต่อนักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่ต้องการทราบข้อมูลของกองทรัสต์

(3) ฝ่ายบัญชีและการเงิน

ทำหน้าที่หลักในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จัดทำรายงานทางการเงิน และงบประมาณของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ การบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และความเสี่ยงของค่าเงิน ซึ่งเกิดจากการลงทุนในต่างประเทศ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ฝ่ายบัญชีและการเงิน ยังมีหน้าที่จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดเงินให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงการกู้ยืมระยะยาวและระยะสั้น โดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมของกองทรัสต์ และเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท

(4) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ทำหน้าที่วางแผนการตลาดและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการปรับราคาเช่า การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และจัดหาผู้เช่าหลักที่เหมาะสม นอกจากนี้ ฝ่ายงานนี้ยังมีหน้าที่จัดทำงบประมาณรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และคอยติดตาม ตรวจสอบ เพื่อให้สอดคล้องกับงบประมาณที่ตั้งไว้ อีกทั้ง ยังมีหน้าที่ควบคุมให้มีการซ่อมบำรุงตามที่วางแผนไว้หรือเมื่อเห็นว่าจำเป็น และดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมต่อการจัดหารายได้ตลอดจนดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและสภาพแวดล้อมให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยสวยงามอยู่ตลอดเวลา

(5) ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง

ทำหน้าที่หลักในการกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้าที่และความรับผิดชอบหลัก รวมถึงการตรวจสอบการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ว่าเป็นรายการเกี่ยวโยงหรือไม่ และดูแลให้การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงกัน เพื่อป้องกัน

ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบภายในซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบุคคลภายนอก จะได้รับการแต่งตั้งและอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลโดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และติดตามการแก้ไขจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับข้อบกพร่องนั้นๆ รวมทั้งจัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ

บริษัทได้ว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยมีผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยงเป็นผู้ประสานงานเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงการทำหน้าที่นำเสนอรายงานการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ
1) ฝ่ายพัฒนารูจิก	1	นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม (Mr. James Teik Beng Lim)
2) ฝ่ายปฏิบัติการ	2	นายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซินเนติ (Mr. Christophe Wybe Angelo Forsinetti)
3) ฝ่ายบัญชีและการเงิน	2	นายดีพงส์ สหะชาติศิริ
4) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	1	นายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซินเนติ (Mr. Christophe Wybe Angelo Forsinetti)
5) ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง	1	นายปรีयर ธานินทร์

8.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่าหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่พื้นฐานและความรับผิดชอบในการบริหารกองทรัสต์ และลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และกำกับดูแลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การดูแลจากทรัสต์ และมีหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

- (ก) กลยุทธ์การลงทุน: กำหนดและปฏิบัติตามกลยุทธ์การลงทุน รวมถึงการตัดสินใจเรื่องทำเลที่ตั้ง ประเภทธุรกิจย่อย (sub-sector type) และลักษณะอสังหาริมทรัพย์ที่ของกองทรัสต์จะลงทุน
- (ข) การซื้อกิจการ และการขายกิจการ: บริหารการซื้อกิจการ และการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ค) การวางแผน และรายงานสินทรัพย์: กำหนดแผนการเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นระยะ รวมถึง งบประมาณ และรายงาน และจัดทำแผนงานที่ดีที่สุดเพื่อให้ได้มาซึ่งผลตอบแทนที่เกี่ยวข้องกับศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ง) การบริหารทางการเงิน และเงินทุน: กำหนด และปฏิบัติตามแผนกับหุ้นส่วนทางธนาคารของกองทรัสต์ สำหรับการเงินด้านทุนและหนี้เพื่อการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน การจ่ายเงินปันผล การชำระค่าใช้จ่าย และการชำระค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์
- (จ) บริการด้านการบริหารงาน และให้คำปรึกษา: บริการให้คำปรึกษาด้านการบริหารงานรายวันในฐานะผู้แทนของกองทรัสต์ รวมถึงการให้บริการด้านการบริหารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เมื่อการประชุมดังกล่าวถูกจัดขึ้น การเปิดเผย การให้ความเห็น หรือ การให้ข้อมูลที่สำคัญในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน ข้อมูลดังกล่าวต้องได้รับการสื่อสารอย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ฉ) นักลงทุนสัมพันธ์: ติดต่อสื่อสาร และประสานงานกับ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และ กลุ่มผู้ลงทุน
- (ช) การประชาสัมพันธ์ของบริษัท: ติดต่อสื่อสาร และประสานงานกับสื่อมวลชน
- (ซ) การจัดการให้ปฏิบัติตาม: ให้มีการยื่นคำร้องตามกฎหมายในนามของกองทรัสต์ และทำให้แน่ใจว่ากองทรัสต์ และบริษัทในเครือ นั้นทำตามข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตาม กฎหมายหลักทรัพย์ สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ การพิจารณาตีภาษี และสัญญาที่เกี่ยวข้องอื่นๆ รวมถึงจรรยาบรรณ และมาตรฐานความประพฤติในวิชาชีพ ตามที่ระบุไว้โดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัสต์ หรือโดยหน่วยงานที่สัมพันธ์กับธุรกิจหลักทรัสต์ที่ได้รับการยอมรับจากสำนักงานก.ล.ต.โดยอนุโลม นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่สมคบ จ้าง หรือ ร่วมมือกับบุคคลใดก็ตามในการละเมิดกฎหมาย และกฎระเบียบดังกล่าว
- (ฌ) บันทึกทางการเงินบัญชี: เก็บบันทึกและจัดเตรียมบัญชี รายงานทางการเงิน (ตามนโยบายทางบัญชีที่สำคัญซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทย) และรายงานประจำปี

- (ญ) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ฎ) ดำรงเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ฏ) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ฐ) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (ฑ) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- (ฒ) ดำรงลักษณะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555 ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบ
- (ณ) จัดทำงบการเงินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงานภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี งบการเงินที่จัดทำดังกล่าวต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
- (ด) เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ต) ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงานยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000373
โทรศัพท์	02 686 6100

โทรศัพท์	02 670 0417
เว็บไซต์	www.ktam.co.th
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	200,000,000 บาท
ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง	ใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์จาก สำนักงาน ก.ล.ต. ออกให้ ณ วันที่ 23 มกราคม พ.ศ. 2557

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2565

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)
1	บมจ. ธนาคารกรุงไทย	19,999,986
2	นางสาวกิตติพร สินธุประภา	1
3	นายเอกชัย กุสวางศรี	1
4	นางสาวกนกตมณ ปัญจประการ	1
5	นางสาวรุ่งลวลย์ สวัสดิ์ภิรมย์	1
6	นายศุภสิทธิ์ จาวโกนันท	1
7	นางสาวสุจิตราพร พากเพียร	1
8	นางสาวภาวริตา พรภาศิลป์	1
9	นางญาณิน ดันติพิมลพันธ์	1
10	นางสาวจงกล ทองมีประเสริฐ	1
11	นางสาวอันธิกา หนูนาง	1
12	นางแอนนี่ เมฆพฤษชาวงศ์	1
13	นางสาวกนกวรรณ ธรรมแสง	1
14	นายภูมิพัฒน์ ภูมิไชยอนันต์	1
15	นางสาวณัชชา จำรูญจันทร์	1
รวม		20,000,000

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความซื่อสัตย์ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งคณะกรรมการอันเป็นการขัดแย้งกับ

ประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ที่ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้รับข้อมูลดังกล่าว มิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวเป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
 - 3.1 ต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - 3.2 ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้และทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ โดยทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์
5. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
6. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
7. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- 7.1 ทรัสต์มีมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน
- 7.2 การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 7.2.1 ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคคลกรที่ทำหน้าที่การล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคคลกรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคคลอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
- 7.2.2 ในกรณีมอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนเกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
8. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
9. ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
10. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
11. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11 จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- 12.1 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - 12.2 ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้น เป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - 12.3 ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - 12.4 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
13. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม ข้อ 11 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
 14. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 15. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 15.1 เรียกrogate ค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
 - 15.2 ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
 16. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

17. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือพนักงานของทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการปรับอัตราเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจารจร การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือเหตุอื่นใดที่ทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้
18. ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 18.1 ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 18.2 ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - 18.3 ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง
19. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
 - 19.1 การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - 19.2 การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - 19.3 การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 19.4 การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 19.5 การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

- 19.6 ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อกวนการให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ผู้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาหรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
20. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- 20.1 จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- 20.2 ดำเนินการเพื่อแก้ไขยับยั้งหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
21. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
22. ในกรณีที่ทรัสต์ต้องเข้าจัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามเหตุผลข้างต้น ทรัสต์สามารถมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
23. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
24. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติให้ถูกต้อง เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบบัญชีรับฝากหลักทรัพย์
25. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของบริษัท

ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

26. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จะจัดเก็บที่อัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 (ศูนย์จุดสามศูนย์) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value: TAV) ของกองทรัสต์ แต่ไม่ต่ำกว่า 4,000,000 บาทต่อปี

8.4 ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ: บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด (Crowe Thailand)
ที่อยู่: เลขที่ 100/72, ชั้น 16, 100/2 อาคารว่องวานิชคอมเพล็กซ์ บี ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ประเทศไทย
โทรศัพท์: 02 645 0109
โทรสาร: 02 645 0110

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่: เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย
โทรศัพท์: 02 009 9000

8.5.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- (1) ชื่อ: KJPP Rengganis, Hamid & Rekan in association with Colliers
ที่อยู่: Menara Kuningan 8th Floor, Jln. HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav 5 Jakarta
12940 ประเทศอินโดนีเซีย

โทรศัพท์: +62 21 3001 6002

- (2) ชื่อ: Colliers Vietnam
ที่อยู่: 3 rd Floor, Deutsches Haus HCMC, 33 Le Duan Street, District 1, HCMC, Vietnam
โทรศัพท์: 84 28 3827 5665
โทรสาร: 84 28 3827 5667
อีเมล: david.jackson@colliers.vn

8.5.4 ที่ปรึกษาของทรัสต์

- ชื่อ: สำนักงานที่ปรึกษากฎหมายเบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี
ที่อยู่: เลขที่ 990 อาคารอับดุลราฮิม เฟลส ชั้น 5 และ ชั้น 21-25 ถนนพระราม 4
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์: 02 636 2000
โทรสาร: 02 636 2111

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 การกำกับดูแลกิจการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานที่อยู่ภายในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (ช) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- (ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ฌ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้และไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ข) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (ค) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

4. ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ

5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์นี้ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อพิจารณาอนุมัติให้กรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น

7. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
- (ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

8. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมโดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

9. จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ลงทุนตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์ เป็นต้น

10. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้วผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

11. ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์

12. ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครองครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

13. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

14. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

15. จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินโครงการฯ ตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินโครงการฯ หรือจากการดำเนินงานในทรัพย์สินโครงการฯ กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการฯ เป็นอย่างน้อย

16. ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ เพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ เพิ่มเติมของกองทรัสต์

17. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

18. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ที่ได้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป

19. ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)

20. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

21. ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน

22. ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ ในการปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้ (ถ้ามี)

23. ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

24. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2. ดูแล และติดตามให้ผู้เช่าหลักบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการฯ ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินโครงการฯ อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินโครงการฯ ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินโครงการฯ และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าหลักโดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน

4. ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการฯ และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน

5. บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินโครงการฯ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่นๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินโครงการฯ เป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าหลัก รวมทั้งดำเนินการใดๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าหลัก เพื่อทำให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าหลักได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ

7. อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินโครงการฯ ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

8. อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

9. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินโครงการฯ และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี)

10. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าหลัก รวมทั้งดำเนินการใดๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าหลักนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากทรัพย์สินโครงการฯ รวมถึงติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการฯ ของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

11. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าหลัก ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12. แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินโครงการฯ รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินโครงการฯ ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าหลัก

13. ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการฯ อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสภาพตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าหลักทรัพย์สินโครงการฯ

การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

1. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

2. จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนดเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่าง 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

3. ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (ก) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ข) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรอง แล้วนำเสนอสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- (ค) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (ง) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและการเงินของกองทรัสต์
- (จ) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ลงทุน และกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ฉ) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- (ช) ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ลูกหนี้ผู้ค้ำประกันหรือได้รับการค้ำประกันการถือหุ้นระหว่างกันหรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

- (ข) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
- (ฅ) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินโครงการฯ
- (ณ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ และอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (ง) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (ฉ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (ค) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (ก) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินโดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันสิ้นไตรมาส

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น อาจจะมีการปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการฯ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

1. การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่าและ/หรือให้เช่าหลักอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
2. ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินโครงการฯ หรือนโยบายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ

การควบคุมดูแลผู้เช่าหลัก

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงควบคุม ดูแลและดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามข้อกำหนดเงื่อนไข และหน้าที่ในสัญญาเช่าหลัก รวมถึงการดูแลการชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อตกลง เป็นต้น

2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลและพิจารณาให้ผู้เช่าหลักดำเนินการจัดทำงานงบประมาณประจำปี รวมถึงค่าใช้จ่ายนอกงบประมาณ (ถ้ามี) อย่างเหมาะสม และให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุดต่อกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้การเบิกจ่ายเป็นไปตามงบประมาณที่กำหนดไว้
3. ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดสัญญาหรือ มีความเป็นไปได้อย่างชัดเจนว่าผู้เช่าหลักจะผิดสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ อันเป็นการใช้สิทธิตามสัญญา หรือตามกฎหมาย โดยผ่านบริษัทลงทุนซึ่งเป็นคู่สัญญาระหว่างผู้เช่าหลัก เช่น ส่งหนังสือบอกกล่าว ฟ้องร้องดำเนินคดี รวมถึงการเจรจา ประนีประนอมยอมความ และระงับข้อพิพาท เพื่อบังคับ ติดตามให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามสัญญาและ/หรือชำระค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาแก่กองทรัสต์
4. ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากผู้เช่าหลัก และรายงานความเสี่ยงต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะบรรเทาความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่าหลักมีแนวโน้มที่อาจไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา
5. มาตรการอื่น ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ตามลักษณะของการลงทุนของกองทรัสต์

การควบคุมดูแลผู้เช่าหลักกรณีผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ถึงแม้ว่าผู้เช่าหลักจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยตรง เนื่องจากผู้ถือหุ้นใหญ่ในระดับบนสุด (Ultimate shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นใหญ่ในระดับบนสุดของผู้เช่าหลักเป็นบุคคลเดียวกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ในการจัดทำสัญญาเช่าหลักสำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาเข้าทำสัญญาเช่าและจำนวนของค่าเช่า รวมถึงเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่น ๆ ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยอยู่บนหลักการที่ผู้เช่าหลักและผู้จัดการกองทรัสต์เป็นนิติบุคคลแยกออกจากกัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเงื่อนไข และข้อกำหนดในสัญญาเช่าที่บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะเข้าทำกับผู้เช่าหลักสำหรับการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนของกองทรัสต์นั้น เป็นเงื่อนไข และข้อกำหนดที่สมเหตุสมผล และสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับนั้น ประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าคงที่นั้นประกอบด้วย 1) อัตราค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน ซึ่งพิจารณาจากประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ประมาณการส่วนแบ่งกำไรประกอบการพิจารณาจากผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สิน และประมาณการตามสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ และ 2) ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มเติมซึ่งเป็นส่วนที่ปรับให้ค่าเช่าคงที่สูงขึ้นตามวิธีการคำนวณที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวได้รับการสอบทานโดยทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าหลัก กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน เรื่องรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์จะเข้าทำรายการ หรือนิติกรรมใด ๆ กับผู้เช่าหลักภายหลังจากการก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินโครงการแล้ว และที่นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าหลักที่มีสาระสำคัญ

ตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ซึ่งอาจส่งผลให้สาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่เปิดเผยไว้ เช่น

- การเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าหลักและผู้ให้เช่าหลัก
- การตัดสินใจดำเนินการตามสิทธิตามสัญญา หรือตามกฎหมาย ในกรณีเกิดการผิดสัญญา และ/หรือเกิดข้อพิพาท
- การดำเนินการเกี่ยวกับการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าหลัก

โดยในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมาย กฎและระเบียบที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการในการดำเนินธุรกิจ โดยจะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต และต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของทรัสต์อย่างเป็นธรรม และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ตลอดจนปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังเพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มั่นใจว่าการดำเนินการตามกลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เช่าหลักดังกล่าวจะเป็นไปเพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าหลักและกองทรัสต์

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ บัญชีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

(ข) ผลประกอบการของผู้จัดการกองทรัสต์ และของกองทรัสต์

(ค) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ง) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(จ) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ฉ) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในผู้จัดการกองทรัสต์ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข

(ช) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ

(ซ) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

(ฌ) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ญ) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(ฎ) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์

องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดทำบันทึกที่รายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

กรณีกองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อม

ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์มีอำนาจในการบริหารและควบคุมบริษัทที่ได้จัดตั้งขึ้นแล้ว หรือบริษัทที่กองทรัสต์จะจัดตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Holding Company) ในทุกระดับตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยงจึงมีหน้าที่ควบคุมเพื่อให้มั่นใจได้ว่าภายหลังจากที่กองทรัสต์

ลงทุนทางอ้อมใน Holding Company ทุกระดับ กองทรัสต์จะมีมาตรการการบริหารและจัดการความเสี่ยงในการลงทุนทางอ้อมที่มีประสิทธิภาพ โดยมาตรการดังกล่าวอาจมีความแตกต่างกันไปตามความเหมาะสมและตามข้อกำหนดของกฎหมาย และกฎระเบียบของประเทศที่ Holding Company จัดตั้งขึ้น

1. ระดับคณะกรรมการ

เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพในการควบคุมดูแลการดำเนินงานของ Holding Company ในทุกระดับ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้บริหารจัดการการดำเนินงานของ Holding Company จะมีอำนาจ และหน้าที่ในการดำเนินการดังต่อไปนี้

อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ โดยผ่านกรรมการ/ตัวแทนที่ได้แต่งตั้งด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังตามมาตรฐานอย่างผู้มีวิชาชีพ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดเตรียมและดำเนินการตามแผนการซื้อทรัพย์สิน การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของการปริวรรตเงินตรา การจ่ายเงิน การชำระค่าใช้จ่าย และการจ่ายค่าบำรุงรักษาทรัพย์สิน

(ข) ในกรณีที่การดำเนินการใดๆ ในบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ ซึ่งหากเป็นการดำเนินการในระดับกองทรัสต์ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวในระดับบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ มิได้หากไม่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องเสมือนหนึ่งการกระทำนั้นเกิดขึ้นในระดับกองทรัสต์

(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มั่นใจว่าขอบเขตธุรกิจของบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ นั้น หากเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นเพื่อถือหุ้นในบริษัทอื่นจะจำกัดเฉพาะการถือหุ้นในบริษัทต่างๆ และให้กระทำเฉพาะกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวเท่านั้น ส่วนบริษัทที่ถือครองหรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ขอบเขตธุรกิจของบริษัทดังกล่าวจะจำกัดเฉพาะขอบเขตธุรกิจที่กองทรัสต์ สามารถกระทำได้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ จะไม่สามารถดำเนินกิจการอื่นใดที่นอกเหนือไปจากวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ได้

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ทำหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ มีสิทธิแต่งตั้งกรรมการซึ่งถือเป็นตัวแทนโดยตรงของกองทรัสต์เข้าร่วมเป็นคณะกรรมการของบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ

(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ใช้อำนาจผ่านทางคณะกรรมการของบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ มีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม(ผู้บริหาร) ให้เข้าร่วมในการบริหารงานของบริษัทในระดับต่างๆ รวมถึงมีสิทธิในการถอดถอนในกรณีที่เห็นสมควร

(ฉ) ผู้จัดการทรัสต์ในฐานะผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ต้องจัดให้มีสัญญา และ/หรือ หนังสือแต่งตั้งกรรมการซึ่งเป็นตัวแทน และ ผู้บริหารที่ได้รับมอบหมาย ซึ่งกำหนดอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวอย่างชัดเจน

(ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ จะทบทวนคุณสมบัติของกรรมการผู้เป็นตัวแทนโดยตรงของกองทรัสต์และผู้บริหาร ทุก 2 ปี เพื่อประเมินความรู้ความสามารถและความเหมาะสม หากมีการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนกรรมการและ/หรือผู้บริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาแต่งตั้งกรรมการผู้เป็นตัวแทนโดยตรงของกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารโดยไม่ล่าช้า เพื่อให้การบริหารงานและการควบคุมดูแลบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

(ซ) เมื่อมีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในระดับต่าง ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำส่งวาระการประชุม พร้อมความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็น โดยจะต้องส่งให้ทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันที่มีการจัดประชุมไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน หากทรัสต์ไม่มีข้อโต้แย้งใดๆ ให้ถือว่าประชมนั้นได้ผ่านการเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว อย่างไรก็ตาม หากทรัสต์เห็นว่าวาระและความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ขัดหรือแย้งกับประกาศ ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้ ทรัสต์มีสิทธิในการโต้แย้งคัดค้านได้ (Veto Right) ก่อนการประชุมจะเกิดขึ้น

อำนาจหน้าที่กรรมการและ/หรือผู้บริหาร ซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวแทนของกองทรัสต์

บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ และ ผู้บริหาร ของบริษัทในระดับต่างๆ จะต้องบริหารงาน กำกับดูแล และควบคุม รวมถึงกำหนดนโยบายต่างๆ ในการบริหารเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และไม่ขัดต่อกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการจะต้องดำเนินการภายใต้หลักเกณฑ์การควบคุมดังต่อไปนี้

(ก) บุคคลผู้ได้รับการแต่งตั้งเข้าทำหน้าที่กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนโดยตรงของกองทรัสต์ลงทุน จะต้องปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ข้อบังคับ วัตถุประสงค์ของบริษัท มติผู้ถือหุ้น รวมถึงเงื่อนไขและข้อตกลงตามสัญญา/หนังสือแต่งตั้งกรรมการซึ่งได้กำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ

(ข) ในกรณีที่กรรมการมีการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้าร่วมบริหาร (ผู้บริหาร) บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจะต้องปฏิบัติหน้าที่ภายใต้เงื่อนไขและข้อตกลงตามสัญญา/หนังสือแต่งตั้งซึ่งได้กำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าว

(ค) ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ของบริษัทจะต้องมีกรรมการซึ่งเป็นตัวแทนโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งได้รับมอบหมายจากทรัสต์ หรือ บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งอย่างน้อย 1 คน ลงนามในเอกสารด้วยทุกครั้ง นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้งจะต้องมีกรรมการซึ่งเป็นตัวแทนโดยตรงที่กองทรัสต์ส่งมาเข้าร่วมประชุมทุกครั้งจึงจะถือว่าครบเป็นองค์ประชุม โดยสามารถประชุมผ่านโทรศัพท์ หรือ ผ่านจอภาพ (Video Conference) ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของกฎหมายของประเทศนั้นๆ

(ง) ในกรณีที่มีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในทุกระดับชั้น กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งได้รับมอบหมายจากทรัสต์ จะต้องแจ้งวาระการประชุมและรายละเอียด พร้อมความเห็น (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาและกำหนดแนวทางในการออกเสียงลงมติในวาระดังกล่าว ดังนั้น ธุรกรรมและการดำเนินการที่ต้องผ่านมติกรรมการจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการ

กองทรัสต์โดยไม่มีข้อยกเว้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถกำหนดแนวทางการออกเสียงลงมติในวาระที่ขัดต่อความเห็นหรือประเด็นที่ได้รับการคัดค้าน (Veto) ของทรัสต์ได้

(จ) ในการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท และการออกเสียงลงมติในวาระต่างๆในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งได้รับมอบหมายจากทรัสต์ กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนโดยตรงของกองทรัสต์จะต้องทำหน้าที่ตามขอบเขต และอำนาจหน้าที่ และออกเสียงลงมติตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายหรือกำหนดแนวทางการออกเสียงลงมติไว้

(ฉ) ในการจัดการประชุมกรรมการ ขั้นตอน และสิทธิการออกเสียงลงมติจะต้องดำเนินการโดยคำนึงกฎหมายที่บังคับใช้กับบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์ด้วย

การลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัท Holding Company และในกรณีที่มีผู้เช่าหลัก

สำหรับการลงทุนของกองทรัสต์ทางอ้อมโดยผ่านทาง การถือหุ้นผ่านบริษัท Holding Company ของบริษัทที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า ในที่ดินและอาคารโรงแรม ที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ เช่น อินโดนีเซีย กัมพูชา และ เวียดนาม โดย ผู้จัดการกองทรัสต์จะตั้งบริษัทขึ้นมาทำหน้าที่เป็นผู้เช่าหลัก (บริษัท Master Lessee) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาแต่งตั้งตัวแทนเพื่อทำหน้าที่เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทผู้เช่าหลัก (Master Lessee)

(ข) ผู้เช่าหลักจะถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมและจัดส่งรายได้ให้แก่กองทรัสต์ โดยไม่ประกอบธุรกิจอื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ดังกล่าว

(ค) รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดจะถูกส่งให้ผู้ให้เช่าหลัก (Master Lessor) และ ทาง บริษัท Master Lessee ไม่เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับ Hotel operator

ตัวแทนกรรมการในบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและบริษัท Master Lessee

ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร ให้เข้าไปมีส่วนร่วมในการจัดการ การควบคุมวางแผน และการบริหาร บริษัท Master Lessee ที่จัดตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์และ บริษัทในระดับต่างๆที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนผ่าน บริษัท Holding Company ดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกองทรัสต์ โดย

(ก) กรรมการที่เป็นตัวแทนโดยตรง

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์จะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนโดยตรงเข้าร่วมในคณะกรรมการของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนทางอ้อมในทุกระดับชั้นเพื่อควบคุมและกำหนดนโยบายอย่างน้อยหนึ่ง (1) ท่าน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เข้าไปเป็นตัวแทนในจำนวนที่สามารถดำรงอำนาจในการลงมติในเสียงส่วนใหญ่เพื่ออนุมัติและควบคุมการทำธุรกรรมใดๆได้

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์จะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนโดยตรงในเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการของบริษัทผู้เช่าหลัก (Master Lessee) อย่างน้อยหนึ่ง (1) ท่าน

(ข) กรรมการที่เป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์

การแต่งตั้งกรรมการดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสม และ/หรือ ตามกฎหมายของประเทศที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น ตามความชำนาญและความมีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ ตามหลักกฎหมายบางประเทศอาจกำหนดว่าต้องมีกรรมการผู้ที่มีสัญชาติ และมีถิ่นที่อยู่ในประเทศที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เป็นต้น

(ค) ผู้บริหารที่เป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์

การแต่งตั้งผู้บริหารดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสม โดยผู้บริหารเป็นผู้มีความรู้ ประสบการณ์ และความชำนาญในการบริหารทรัพย์สินในประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึง มีความเข้าใจในธุรกิจของพื้นที่ หรือประเทศ ใดๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วว่าจะเป็นประโยชน์ต่อการบริหารงานของกองทรัสต์

ตารางตัวแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ ในบริษัทผู้เช่าหลัก (Master Lessee)

รายการ	Master Lessee (จำนวน)	Master Lessor (จำนวน)	Intermediate Company (จำนวน)	Holding Company (จำนวน)	หมายเหตุ
กรรมการ โดย ผู้จัดการกองทรัสต์	อย่างน้อย 1 ท่าน	ตามจำนวน ซึ่งให้ได้มาซึ่งเสียงส่วนใหญ่และอำนาจควบคุม	ตามจำนวน ซึ่งให้ได้มาซึ่งเสียงส่วนใหญ่และอำนาจควบคุม	ตามจำนวน ซึ่งให้ได้มาซึ่งเสียงส่วนใหญ่และอำนาจควบคุม	- ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัทที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทุกระดับชั้น โดยจำนวนกรรมการจะสอดคล้องกับสัดส่วนการถือหุ้นโดยกองทรัสต์ในบริษัทที่จะลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือกฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ของประเทศที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนด้วย
กรรมการ โดย ผู้ที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือ แต่งตั้งโดย ผู้จัดการกองทรัสต์		ตามความจำเป็นและ/หรือ ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ	ตามความจำเป็น และ/หรือตามกฎหมายของแต่ละประเทศ	ตามความจำเป็นและ/หรือ ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ	- ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีสัญญา และ/หรือหนังสือแต่งตั้ง ที่ระบุถึงหน้าที่และความรับผิดชอบ

รายการ	Master Lessee (จำนวน)	Master Lessor (จำนวน)	Intermediate Company (จำนวน)	Holding Company (จำนวน)	หมายเหตุ
					<p>ของ กรรมการที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิถอดถอนของ กรรมการที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีขาดคุณสมบัติ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือหนังสือแต่งตั้งที่กำหนด - ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการใน Master Lessee อย่างน้อย 1 ท่าน
ผู้บริหาร โดย ผู้ที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือ แต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์		ตามความจำเป็นและ/หรือ ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ	ตามความจำเป็นและ/หรือ ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ	ตามความจำเป็นและ/หรือ ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีสัญญา และ/หรือหนังสือแต่งตั้ง ที่ระบุถึงหน้าที่และความรับผิดชอบ ของ ผู้บริหารที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ - ผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิถอดถอนในกรณีที่ผู้ได้รับมอบหมาย หรือแต่งตั้งขาดคุณสมบัติ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือหนังสือแต่งตั้งที่กำหนด

หมายเหตุ: ผู้จัดการกองทรัสต์จะกระทำหน้าที่เป็นตัวแทนในฐานะเป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ใน บริษัท Master Lessee เพื่อร่วมกำหนดนโยบาย และ/หรือ ควบคุม Hotel Operator ผ่านทางการบริหารงานในบริษัท Master Lessee เนื่องจาก Hotel Operator ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อม

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

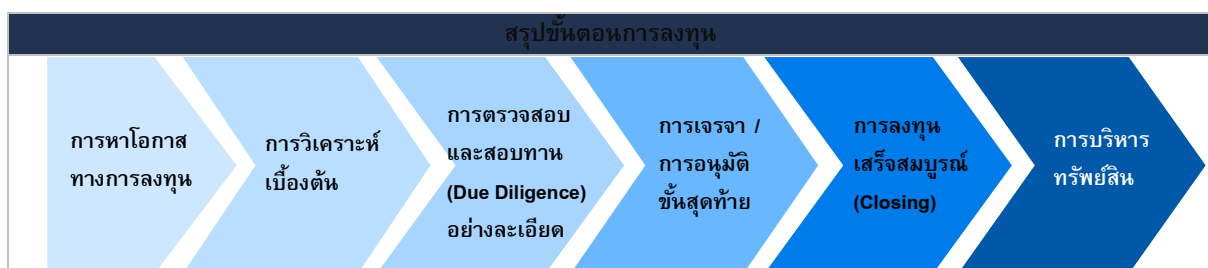
คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้กำหนดนโยบายในการควบคุมบุคลากรของบริษัทในการนำข้อมูลภายในองค์กรที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะชนไปเปิดเผยแก่บุคคลภายนอก รวมทั้งเพื่อผลประโยชน์ส่วนตน โดยกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหารรวมทั้งพนักงานที่รับทราบข้อมูลของบริษัทได้มีการกำหนดบทลงโทษสำหรับบุคคลที่ใช้ข้อมูลภายใน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือทำการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่บุคคลอื่นไว้ในเอกสาร Code of Conduct ที่ให้ลงนามเป็นลายลักษณ์อักษรสำหรับกรรมการเท่านั้น ส่วนผู้บริหารและพนักงานนั้น ข้อมูลดังกล่าวจะระบุไว้ในสัญญาว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยบริษัทจะแต่งตั้งคณะกรรมการ ประกอบด้วย ผู้จัดการฝ่ายต่าง ๆ และกรรมการผู้จัดการ พิจารณาการลงโทษ โดยแบ่งเป็นการว่ากล่าวตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีที่พนักงานกระทำผิดประมาทเล็กน้อย และพิจารณาให้ออกจากบริษัท ในกรณีที่กระทำผิดโดยเจตนาและสร้างความเสียหายอย่างร้ายแรงให้กับบริษัท ตามนโยบายในการกำกับดูแลกิจการ นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการแจ้งให้แก่คณะกรรมการบริษัท

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพด้านล่าง



การหาโอกาสทางการลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมองหาโอกาสในการเติบโตสำหรับกองทรัสต์โดยการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหาโอกาสทางการลงทุนในทรัพย์สินของพันธมิตรทางธุรกิจ และทรัพย์สินของบุคคลภายนอกเพิ่มเติม ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวจะต้องเป็นไปเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

การวิเคราะห์เบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการตรวจสอบและพิจารณาในเบื้องต้นถึงการลงทุนที่มีความเป็นไปได้ เพื่อตัดสินใจว่าการลงทุนที่มีความเป็นไปได้ดังกล่าวนั้นเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ หรือไม่ การวิเคราะห์ทางการเงินในเบื้องต้นเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจะเริ่มดำเนินการในขั้นตอนนี้เช่นกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ในเบื้องต้น การเจรจาในเงื่อนไขการลงทุนในเบื้องต้น ซึ่งรวมถึงการวิเคราะห์แบบบนลงล่าง (Top down analysis) การวิเคราะห์แบบล่างขึ้นบน (Bottom up analysis) การคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (Discounted cash flow) และจัดทำการเสนอข้อมูลการลงทุนเบื้องต้นให้กับคณะกรรมการบริหารซึ่งประกอบด้วยกรรมการผู้จัดการและสมาชิกที่ได้รับคัดเลือกจากหน่วยงานพัฒนาตลาดทุน ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อย่างละเอียด

ถ้าสมาชิกในการประชุมตามที่กล่าวไปข้างต้นตกลงที่จะเข้าดำเนินการศึกษาโอกาสทางการลงทุนดังกล่าวต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์จะรับภาระในการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ให้ครอบคลุมมากขึ้น ซึ่งโดยปกติแล้วรวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาด้านภาษี และนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เพื่อให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การตรวจสอบและสอบทานเป็นไปอย่างอิสระ

ทั้งนี้ โดยการพิจารณาจากการวิเคราะห์ที่เสร็จสมบูรณ์ (รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การตรวจสอบที่มา การปฏิบัติตามกฎหมายป้องกันการฟอกเงิน การศึกษาความเป็นไปได้ การตรวจสอบทางกฎหมาย การตรวจสอบทางการเงิน การวิเคราะห์โครงสร้างเงินทุน และการวิเคราะห์โครงสร้างภาษี) โอกาสทางการลงทุนดังกล่าวจะถูกนำเสนอต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบ

ขั้นตอนในการได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

ภายหลังจากการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 วัน นับจากการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ เพื่อทำการขออนุมัติ และดำเนินการให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์

การเข้าทำธุรกรรม

เมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าเจรจาและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และรวมถึงการเข้าเจรจากับผู้ขายทรัพย์สิน (ถ้าจำเป็น) และดำเนินการตามแนวทางของผู้จัดการกองทรัสต์

การลงทุนเสร็จสมบูรณ์ (Closing) จะเกิดขึ้นหลังจากได้มีการจัดหาแหล่งเงินทุนแล้ว และหลังจากเงื่อนไขบังคับก่อนได้เสร็จสมบูรณ์แล้ว

การบริหารและการตรวจตราดูแลทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารการลงทุนและการดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ในการลงทุนของกองทรัสต์ และตลอดช่วงระยะเวลาของการลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการชี้แจงรายละเอียดและพิจารณาผลการดำเนินงานของการลงทุนเป็นระยะๆ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการลงทุนของกองทรัสต์

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

9.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการบริษัทในแต่ละบริษัทลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทลงทุนในแต่ละไตรมาส โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของบริษัทลงทุนในอดีต (หากมี) หากผลประกอบการของบริษัทลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแล้ว กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้เช่าหลัก โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจากผู้เช่าหลัก ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าเป็นอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมแล้ว
- สำหรับทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรก ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมผู้เช่าหลักให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าผ่านการเข้าทำสัญญาเช่าหลัก
- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการ อาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน
- กองทรัสต์สงวนสิทธิในการปรับปรุงและดัดแปลงทรัพย์สินโครงการเพื่อให้ทรัพย์สินโครงการ ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง
- ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า จนเป็นเหตุให้เลิกสัญญาเช่า กองทรัสต์จะดำเนินการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่ โดยจะกำหนดคุณสมบัติเบื้องต้นซึ่งพิจารณาจากประสบการณ์การทำธุรกิจโรงแรม ฐานะทางการเงิน ระบบงาน ความน่าเชื่อถือ และประวัติทางธุรกิจ เพื่อเข้าเจรจาและเสนอเงื่อนไขและรายละเอียดในการเช่าทรัพย์สินโครงการแทนผู้เช่าหลักรายเดิม

9.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุน (Gross Asset Value, GAV) แต่จะไม่เกิน 30 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน อย่างไรก็ดี ในปีช่วง 5 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกแต่จะไม่เกิน 21 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

มูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุน (Gross Asset Value, GAV) สำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพื้นฐานหมายถึงมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่เปิดเผยหรือสามารถอ้างอิงได้จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ

2. ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive fee) ในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้แบบงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ดี ในปีช่วง 6 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive fee) จากกองทรัสต์

3. ค่าธรรมเนียมจากการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการได้มาและการจำหน่ายทรัพย์สินของทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ ตามลำดับ

9.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเพียงพอถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็วและโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หลักฐานสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

- 1) สารสนเทศที่เปิดเผยจะต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลา
- 2) ปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศถูกต้องและครบถ้วน
- 3) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกัน

ผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้ฝ่ายปฏิบัติการ โดยนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อสำนักงานกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและการเปิดเผยข้อมูลต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท หรือ กรรมการผู้จัดการ (แล้วแต่กรณี) ก่อนดำเนินการเปิดเผย

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

เพื่อให้การสื่อสารข้อมูลมีประสิทธิภาพ โปร่งใสและทันเหตุการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีช่องทางการเปิดเผยข้อมูลที่หลากหลายดังนี้

- 1) การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นช่องทางหลักในการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นทางการของกองทรัสต์

2) การสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.sh-reit.com) ได้รวบรวมข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ เช่น ข้อมูลทั่วไป โครงสร้างของกองทรัสต์ รายงานประจำปี การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และข่าวประชาสัมพันธ์ของกองทรัสต์ เป็นต้น

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หลักการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์ และการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คราวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดประชุมวิสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณี ดังต่อไปนี้

1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- การออกตราสารหนี้ หรือ หลักทรัพย์ประเภทหนี้
- การเพิ่มทุน หรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- การเลิกกองทรัสต์
- เหตุอื่นใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
- เหตุอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด

3) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว

4) ทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับตั้งแต่วันที่รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

สิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

1. จัดเตรียมหนังสือเชิญประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และเพียงพอโดยมอบให้ศูนย์ฝากหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นผู้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ต่ำกว่า 7 หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ยังสามารถ Download หนังสือเชิญประชุม พร้อมเอกสารการประชุมได้จาก Websit ของกองทรัสต์ คือ www.sh-reit.com โดยข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมได้มีการอธิบายวิธีการในการเข้าร่วมประชุมให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบและมีวาระข้อมูลการประชุมเพียงพอต่อการตัดสินใจ

2. ในการประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกรายมีสิทธิและความเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและการตั้งคำถามใดๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตามระเบียบวาระการประชุมหรือเรื่องที่เสนอ และผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบสิทธิในการลงคะแนนและวิธีการออกเสียงลงคะแนนทุกครั้งก่อนเริ่มประชุม

3. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

การลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีทั่วไปต้องได้รับเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การลงมติเพื่อพิจารณารายการสำคัญดังต่อไปนี้ ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

- 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปในทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 2) การเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงิน หรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป
- 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ
- 8) การเลิกกองทรัสต์

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

กรรมการ

บริษัทไม่มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหา (Nominating Committee) ในการคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการบริษัท ซึ่งในการแต่งตั้งกรรมการของบริษัท คณะกรรมการจะพิจารณาจากความสามารถ ประสบการณ์ วิชาชีพ และความน่าเชื่อถือ และนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ข้อบังคับของบริษัท กำหนดให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะออกแบ่งให้ลงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้จับฉลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังต่อ ๆ ไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

อย่างไรก็ดี ถ้าหากว่ามีตำแหน่งว่างลงในคณะกรรมการเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้กรรมการที่คงเหลืออยู่ตั้งผู้ขึ้นใหม่ให้เต็มที่ว่าง เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน ทั้งนี้มติในการตั้งกรรมการดังกล่าวต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ แต่ผู้ที่ได้รับการตั้งจากกรรมการที่คงเหลือดังว่านี้ จะคงอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่ากำหนดเวลาที่กรรมการ ผู้ที่เขาเข้าสืบตำแหน่งแทนขอที่จะอยู่ได้

การประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการให้ใช้เสียงข้างมาก โดยให้ถือว่าผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
2. ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่พึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมออกเสียงได้เพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียง เป็นเสียงชี้ขาด

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สข. 29/2555 โดยการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

(1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

(2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้

ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

(3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย

(4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณ อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ กับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคข้างต้น รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้จัดการกองทรัสต์หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

(5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

(6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

(7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท

อื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย

(9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

ในกรณีที่บุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง (4) หรือ (6) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าว ก็ต่อเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ แล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

(ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

(ค) ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

คำว่า “หุ้นส่วน” ตาม (5) และ (6) หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานสอบบัญชี หรือผู้ให้บริการทางวิชาชีพ ให้เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานการสอบบัญชี หรือรายงานการให้บริการทางวิชาชีพ (แล้วแต่กรณี) ในนามของนิติบุคคลนั้น

ผู้บริหารระดับสูงสุด

ในการสรรหาและแต่งตั้งบุคลากรระดับกรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และหัวหน้าหน่วยงานนั้นทางผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีการสรรหาระดับผู้อำนวยการฝ่ายและหัวหน้าหน่วยงาน กรรมการผู้จัดการจะจัดทำหนังสือแจ้งการร้องขอการสรรหาบุคลากรเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยหนังสือแจ้งดังกล่าวจะบรรยายละเอียดเกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบคุณสมบัติที่ต้องการ รวมถึงความจำเป็นในการสรรหาดังกล่าวหลังจากนั้น คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะตัดสินใจว่ามีความจำเป็นในการดำเนินการสรรหาหรือไม่

ส่วนในการสรรหาระดับกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบคุณสมบัติที่ต้องการ รวมถึงความจำเป็นในการสรรหาดังกล่าว หลังจากนั้น คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะตัดสินใจว่ามีความจำเป็นในการดำเนินการสรรหาหรือไม่

(ข) หลังจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นชอบในการสรรหาดังกล่าว คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดส่งหนังสือแจ้งการร้องขอการสรรหาบุคลากรไปยังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน เพื่อให้หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานดำเนินการประชาสัมพันธ์จัดหาบุคลากรที่มีความเหมาะสมดังกล่าว โดยการประชาสัมพันธ์จะมีการดำเนินการผ่านหลายๆช่องทาง เช่น การใช้หน้า การประชาสัมพันธ์ผ่านเว็บไซต์จัดงาน เป็นต้น

(ค) หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะทำการคัดเลือกบุคลากรในเบื้องต้น (Short-Listed Candidate) ประมาณ 2-3 (สองถึงสาม) รายที่มีคุณสมบัติตามที่ต้องการ

(ง) กรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะขอให้บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้น (Short-Listed Candidate) ประมาณ 2-3 (สองถึงสาม) ราย มาทำการตอบข้อซักถาม (Interview)

(จ) กรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะร่วมกันพิจารณาเพื่อคัดเลือกบุคลากรที่มีความเหมาะสมที่สุด โดยพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีตและความเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ รวมถึงค่าตอบแทนต่าง ๆ

(ฉ) ภายหลังจากสามารถคัดเลือกบุคลากรได้แล้ว กรรมการผู้จัดการ (ในการสรรหาระดับหัวหน้าฝ่าย) หรือคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (ในการสรรหาระดับกรรมการผู้จัดการ) จะเจรจาเงื่อนไขของสัญญาการจัดจ้างกับบุคลากรเพื่อให้ได้เงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นที่ยอมรับได้ของทั้ง 2 (สอง) ฝ่าย

(ช) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกจะทำการลงนามในสัญญาจัดจ้าง โดยสัญญาการจัดจ้างที่มีการลงนาม จะถูกส่งกลับคืนไปยังบุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด และผู้จัดการกองทรัสต์ จะเก็บรักษาไว้อีก 1 (หนึ่ง) ชุด เพื่อใช้อ้างอิงและตรวจสอบในภายหลัง

(ซ) หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะแจ้งทรัสต์ เพื่อให้รับทราบการแต่งตั้งบุคลากร โดยไม่ชักช้าแต่ไม่เกิน 3 (สาม) วันนับจากทราบเรื่อง

9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าสอบบัญชีของกองทรัสต์ SHREIT ประจำปี 2565	จำนวนเงิน (บาท)
- ค่าตรวจสอบบัญชีงบการเงินรวมและงบการเงินและงบการเงินเฉพาะกิจการ	900,000
- ค่าสอบทานงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ รายไตรมาส 1-3	900,000
รวมเป็นเงิน	1,800,000

ค่าสอบบัญชีบริษัทย่อยของกองทรัสต์ SHREIT ประจำปี 2565	จำนวนเงิน
รวมเป็นเงิน (หน่วย: ดอลลาร์สหรัฐ)	48,500 ดอลลาร์สหรัฐ

รวมเป็นเงินทั้งหมดของกลุ่ม SHREIT	3,368,250 บาท
-----------------------------------	---------------

9.14 การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ

-ไม่มี-

9.15 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) กองทรัสต์สิ้นสุดลงและได้เลิกโครงการตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์และได้มีการดำเนินการชำระบัญชีกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการก.ล.ต. แล้วเสร็จสมบูรณ์
- 2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่เหลือยู่หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สข. 29/2555
- 3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) ทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่ทรัสต์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 60 วันนับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ (ก)
 - (ข) ทรัสต์พบว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สข. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิลาออกตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นผู้จัดการกองทรัสต์พิสูจน์ได้ว่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดและทรัสต์ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งให้ ทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว

- 8) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยสาเหตุใด และมีได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลา 10 ปี ภายหลังจากวันที่เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ (โดยทรัพย์สินของกองทรัสต์) ตกลงจะชำระค่าชดเชยการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลา 5 ปี (โดยคำนวณจากอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานและค่าธรรมเนียมพิเศษเฉลี่ยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับในระยะเวลา 12 เดือนก่อนหน้า หรือตามสัดส่วนที่เทียบเท่า) โดยกำหนดชำระในวันที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับ

การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือ

ตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญา

- 2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

(ข) จัดทำรายงานสรุปการบริหารจัดการกองทรัสต์ จนถึงเวลาที่สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ และส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(ค) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่

(ง) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 1) และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้มีความเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดให้เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบต่อกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่จะต้องรับทราบ และปฏิบัติตามหน้าที่ความรับผิดชอบต่อตนเองอย่างจริงจัง รวมทั้ง ให้ตระหนักถึงหน้าที่ปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้ช่วยในการประสานติดตามและรายงานผลเพื่อให้มีการรวบรวม เผยแพร่ข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นผ่านช่องทางการสื่อสารภายในและภายนอกองค์กร

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้วางจ้างและแต่งตั้งบุคคลภายนอก คือ บริษัท ควอลิตี้ โปร รีพอร์ท จำกัด ที่ตั้งสำนักงานอยู่เลขที่ 416 ซอยสุคนธสวัสดิ์ 1 ถนนสุคนธสวัสดิ์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยมีผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยงเป็นผู้ประสานงานเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงการทำหน้าที่นำเสนอรายงานการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ

ทั้งนี้ หากผู้ตรวจสอบภายในพบว่ามีความเสี่ยงของระบบควบคุมภายในเกิดขึ้น บริษัทจะดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบภายใน

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

12.1 การทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด

ความสัมพันธ์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด จะได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้ง บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุน (Gross Asset Value, GAV) แต่จะไม่เกิน 30 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน อย่างไรก็ดี ในปีช่วง 5 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกแต่จะไม่เกิน 21 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

มูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุน (Gross Asset Value, GAV) สำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพื้นฐานหมายถึงมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่เปิดเผยหรือสามารถอ้างอิงได้จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ

2. ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้แบบงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในปีช่วง 6 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive Fee) จากกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

3. ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการได้มาและการจำหน่ายทรัพย์สินกองทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ ตามลำดับ

ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่

จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปัจจุบัน โดยมีการกำหนดค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ค่าธรรมเนียมบริหารพิเศษ และ ค่าธรรมเนียมการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาและจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

ความสมเหตุสมผล

1. ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน (Base Fee)

ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้ กับค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประเทศสิงคโปร์ แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีภาระหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่มากกว่าผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ เนื่องจากกองทรัสต์ SHREIT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในหลายประเทศ ทำให้ทางผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีคณะทำงานที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพ รวมถึงมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางและค่าใช้จ่ายในการติดต่อสื่อสาร ซึ่งอาจทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ สูงกว่าผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ที่มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย

2. ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)

ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ คิดจากรายได้บนงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ซึ่งจะสะท้อนกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินจากการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปเพื่อการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ การคิดค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษซึ่งคิดจากรายได้บนงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ สามารถเทียบเคียงได้กับการคิดรายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษบนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งมีมูลค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินที่ใกล้เคียงกัน

3. ค่าธรรมเนียมจากการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาและการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์อื่นในต่างประเทศที่ลงทุนในทรัพย์สินที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้การกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าว ยังเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติมให้กองทรัสต์อีกด้วย

การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ แก่ผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

1. บริษัท PT Central Pesona Palace ในฐานะผู้เช่าหลักของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park
2. บริษัท Strategic Hospitality Services Co. Ltd. (Vietnam) ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของ โรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South (บริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักได้ยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักรายนี้ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 และยังอยู่ระหว่างการดำเนินการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่)

3. บริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการ และมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุดของผู้จัดการกองทรัสต์

ความสัมพันธ์

บริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) จะเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท PT Central Pesona Palace และบริษัท Strategic Hospitality Services Co. Ltd. (Vietnam)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

บริษัท PT Central Pesona Palace และบริษัท Strategic Hospitality Services Co. Ltd. (Vietnam) ได้เข้าทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าหลักซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน โดยผู้ให้เช่าหลักคือ PT Central Pesona Palace และบริษัท Strategic Hospitality Services Co. Ltd. (Vietnam) จะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าหลักซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์โดยมีการกำหนดรายละเอียดการจ่ายค่าเช่าดังนี้

1) ค่าเช่า จะประกอบด้วย ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)

ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ได้มีการกำหนดเป็นสูตรการคำนวณ ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ต่อปี = (ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนต่อปี หรือค่าเช่าคงที่ต่อปีในรอบปีการดำเนินงานก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่า) + ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปี (หากมี)
- ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปี = (ร้อยละ 67.00 x NOI) – ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน หรือค่าเช่าคงที่ต่อปีในรอบปีการดำเนินงานก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่า
- ค่าเช่าแปรผัน = NOI – ค่าเช่าคงที่ - รายได้ค่าเช่าค้างชำระจากการเลื่อนการชำระออกไป เนื่องจากเหตุสุดวิสัย (หากมี)

โดย ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน จะมาจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร

ทั้งนี้ ในกรณีที่การคำนวณค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปีตามสูตรการคำนวณข้างต้น เป็นผลให้ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปีมีมูลค่าน้อยกว่าศูนย์ ผู้เช่าจะไม่นำผลลัพธ์ดังกล่าวมาใช้ในการคำนวณค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มในปีนั้น

นอกจากนี้ ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่านั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับก่อนหน้า

ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำทรัพย์สินออกให้เช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าต่อ มีความสมเหตุสมผล

เนื่องจากรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร โดยค่าเช่าคงที่นั้นประกอบด้วยอัตราค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน ซึ่งกำหนดมาจากระยะเวลาการรับประกันราคาเช่าตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรประกอบกับพิจารณาจากผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินโครงการฯ และค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มซึ่งจะทำให้ค่าเช่าคงที่ที่สูงขึ้น ในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินสูงกว่าที่ประมาณการไว้ เพื่อให้สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัสต์ที่เกี่ยวข้องตลอดอายุสัญญาเช่า

นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัสต์ดังนี้

1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจากการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการเข้าทำธุรกรรม
- ค่าใช้จ่ายโดยตรงหรือโดยอ้อมที่เกิดขึ้นจากธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ในการเข้าทำธุรกรรมโดยกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ ประกาศ หรือกฎที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละทรัพย์สินโครงการฯที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

4) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรมและเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

5) นโยบายเพิ่มเติมเกี่ยวกับการควบคุมผู้เช่าหลัก ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลักภายหลังจากการก่อตั้งทรัสต์ และการเข้าทำสัญญาเช่าหลักระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลักแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลผู้เช่าหลักเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และการดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมผู้เช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยมีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เพียงพอและ

เหมาะสม และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมาย กฎ และระเบียบ รวมถึงสัญญาดังกล่าวกำหนด และเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์จะต้องเข้าทำนิติกรรมใด ๆ กับผู้เช่าหลัก ที่นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าหลักที่มีสาระสำคัญตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ระบุให้การเข้าทำนิติกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องมีสาระของรายการ ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดในข้อ 2) ข้างต้น

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการ หรือนิติกรรมสำคัญที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์ และผู้เช่าหลักภายหลังจากการก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯแล้ว และอาจส่งผลให้สาระสำคัญตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่เปิดเผยไว้ เช่น

- การเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักที่ทำให้ขึ้นระหว่างผู้เช่าหลักและผู้ให้เช่าหลัก
- การตัดสินใจดำเนินการตามสิทธิตามสัญญา หรือตามกฎหมาย ในกรณีเกิดการผิดสัญญา และ/หรือเกิดข้อพิพาท
- การดำเนินการเกี่ยวกับการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าหลัก

โดยในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการในการดำเนินธุรกิจ โดยต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต และต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีความหน้าที่ในการปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังเพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มั่นใจว่าการดำเนินการตามกฎหมายหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เช่าหลักดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการที่กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีส่วนร่วมในการออกเสียงลงมติเพื่อตัดสินใจดำเนินการเกี่ยวกับการควบคุม และ/หรือ การมีส่วนได้ส่วนเสียของผู้เช่าหลักที่สำคัญดังกล่าว

นอกจากนี้ การดำเนินการดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัสต์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องในการติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12.2 การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับทรัสต์ของกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

- ไม่มี -