แบบ **56-REIT1**

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

(Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust)

สารบัญ

ส่วนที่ 1	**สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์**	**ส่วนที่ 1 หน้าที่ 1**
ส่วนที่ 2	**การดำเนินกิจการของกองทรัสต์**	
	2.1. ข้อมูลทั่วไป	ส่วนที่ 2 หน้าที่ 1
	2.2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2 หน้าที่ 1
	2.3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 2 หน้าที่ 20
	2.4. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้าที่ 22
	2.5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2 หน้าที่ 26
	2.6. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2 หน้าที่ 26
ส่วนที่ 3	**การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์**	
	3.1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้าที่ 1
	3.2. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3 หน้าที่ 6
	3.3. การกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้าที่ 36
	3.4. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 3 หน้าที่ 50
	3.5. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 3 หน้าที่ 54
	3.6. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3 หน้าที่ 55
ส่วนที่ 4	**ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**	
	4.1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 4 หน้าที่ 1
	4.2. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้าที่ 3
	4.3. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้าที่ 7
ส่วนที่ 5	**การรับรองความถูกต้องของข้อมูล**	**ส่วนที่ 5 หน้าที่ 1**

เอกสารแนบ1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

เอกสารแนบ2 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 3 หนังสือมอบอำนาจจากทรัสตี

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1.1 สาระสำคัญของกองทรัสต์

1) ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนชำระแล้ว	4,873,441,263 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2) ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

โครงการอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 1.1 พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (ชั้น 15 ถึงชั้น 42 และชั้น 43 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น M) 1.2 พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่บันไดหนีไฟ พื้นที่ลิฟท์ พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน และพื้นที่ล็อบบี้ส่วนสำนักงาน เป็นต้น 1.3 พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ ชั้น 2M ชั้น 3 และชั้น 3M) 1.4 พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภคของส่วนสำนักงาน (ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนภายในอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ และอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) รวมถึงระบบสาธารณูปโภคของส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ บริเวณบางส่วนของชั้น BB ชั้น B ชั้น G และชั้น 5M) 2. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบสาธารณูปโภคในส่วนของอาคารสำนักงาน และส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับ

<u>รายละเอียดการลงทุน</u>	
	ศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี 9 เดือน นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 มกราคม 2561
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,668,789,000 บาท
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562	6,489,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด)
<u>ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</u>	
ที่ตั้ง	689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ตั้งอยู่บนที่ดิน 13 ไร่ 32 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	94,853 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	49,460 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า 49,164 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียง 232 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า 64 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2558
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวเนื่องการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
รายได้ค่าเช่าและบริการปี 2562	637,532,359 บาท
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

3) ข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้ของอสังหาริมทรัพย์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้รูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯลงทุน ได้แก่

3.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ฯ ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่านำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์ฯ คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าเป็นอัตราคงที่ตามขนาดของพื้นที่โดยสัญญามาตรฐานที่ทำสัญญากับผู้เช่ามีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ฯ

3.2) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าที่จอดรถ ค่าแอร์ล่วงเวลา ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่า รายได้จากการบริการ รายได้จากการส่งเสริมการขายและค่าโฆษณา (ส่วนแบ่งกำไรจากรายได้ของสื่อจอภาพแอลซีดี) รายได้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่งานระบบโทรคมนาคม รายได้ค่าปรับ ค่าบำบัดน้ำเสีย และค่าทำบัตรผ่านเข้าออกอาคาร

4) สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ

กองทรัสต์มีเหตุการณ์ที่สำคัญสำหรับปี 2561 และปี 2562 ที่ผ่านมาดังนี้

<u>เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2561</u>

- BOFFICE ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี และบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนครั้งแรกในสิทธิการเช่าของโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มูลค่าลงทุนรวม 6,605 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง) โดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์มูลค่า 5,153 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,720 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2561 BOFFICE ได้เริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นวันแรก

<u>เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2562</u>

- เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 BOFFICE ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯ ในการเพิ่มทุน การอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในโครงการอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ การอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกขายและเสนอขาย

เพิ่มเติม และการอนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ได้มติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นเอกฉันท์

- เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 BOFFICE ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยครั้งที่ 1/2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ และได้มติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นเอกฉันท์

5) สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ในปัจจุบันนั้นใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ฯ เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องระหว่างทรัสตีของกองทรัสต์ฯ กับผู้ให้กู้หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ตารางสรุปรายละเอียด เงื่อนไข การกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด กระทำการแทนในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	1,720 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 2. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 3. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญารับบริการพื้นที่ส่วนกลาง 4. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค 5. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ 6. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

	7. การสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ยกเว้นประกันภัยความรับผิดของต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured)

สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชีปี 2562

จำนวนเงินต้นคงค้าง (บาท)	1,720,000,000
มูลค่าสินทรัพย์รวม (บาท)	6,963,658,604
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (ร้อยละ)	24.70
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

6) ข้อมูลการจ่ายเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วย

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561 และ 2562 มีรายละเอียดตามตารางดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	จำนวนเงินจ่าย (บาท/หน่วย)
15 มกราคม – 31 มีนาคม 2561	7 มิถุนายน 2561	0.1315
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561		**0.1315**
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2562	6 มิถุนายน 2562	0.1519
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2562	6 กันยายน 2562	0.1698
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2562	12 ธันวาคม 2562	0.1632
1 ตุลาคม – 30 ธันวาคม 2562	16 มีนาคม 2563	0.1961
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2562		**0.6810**

การลดทุนชำระแล้วสำหรับปี 2561 และ 2562 มีรายละเอียดตามตารางดังนี้

การลดทุนชำระแล้วสำหรับปี 2561

ครั้งที่	เหตุในการลดทุน	วันปิดสมุด	วันที่จ่าย	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท/หน่วย)
1	กองทรัสต์ฯ มีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่	17 ส.ค. 61	3 ก.ย. 61	93,631,826	0.1817

ครั้งที่	เหตุในการลดทุน	วันปิดสมุด	วันที่จ่าย	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท/หน่วย)
	กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน				
2	กองทรัสต์ฯ มีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน	23 พ.ย. 61	7 ธ.ค. 61	85,438,398	0.1658
3	- กองทรัสต์ฯ มีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน - การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี - การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้	6 มี.ค. 62	27 มี.ค. 62	85,489,929	0.1659
รวมการลดทุนชำระแล้วสำหรับปี 2561				**264,560,153**	**0.5134**

การลดทุนชำระแล้วสำหรับปี 2562

ครั้งที่	เหตุในการลดทุน	วันปิดสมุด	วันที่จ่าย	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท/หน่วย)
1	กองทรัสต์ฯ มีรายการค่าใช้จ่ายทางบัญชี ได้แก่การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้	23 พ.ค. 62	6 มิ.ย. 62	5,616,879	0.0109
2	กองทรัสต์ฯ มีรายการค่าใช้จ่ายทางบัญชี ได้แก่การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้	23 ส.ค. 62	6 ก.ย. 62	5,307,693	0.0103
3	กองทรัสต์ฯ มีรายการค่าใช้จ่ายทางบัญชี ได้แก่การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้	26 พ.ย. 62	12 ธ.ค. 62	4,174,011	0.0081

ครั้งที่	เหตุในการลดทุน	วันปิดสมุด	วันที่จ่าย	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท/หน่วย)
รวม				**15,098,583**	**0.0293**

7) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	*ร้อยละ	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561	*ร้อยละ
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	119,690,289	2.39	106,751,403	2.10
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	17,937,580	0.36	17,326,336	0.34
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	7,854,202	0.16	7,666,385	0.15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	3,581,090	0.07	3,197,177	0.06
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34,050,259	0.68	26,749,256	0.53
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	17,217,767	0.34	16,542,298	0.33
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	4,348,828	0.09	6,421,089	0.13
ต้นทุนทางการเงิน	71,966,456	1.43	67,443,683	1.33
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	**276,646,471**	**5.51**	**252,097,627**	**4.97**
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	**5,018,406,400**		**5,077,577,110**	

*ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

8) การวิเคราะห์และคำอธิบายของการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

8.1) ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

8.2) ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ก) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนรวม 643.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 72.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.72 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 69.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 33 และเพิ่มขึ้นจากรายได้อื่นจำนวน 3.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 128.83 ตามลำดับ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	637,532,359	567,558,018	12.33
รายได้ดอกเบี้ย	293,940	812,168	(63.81)
รายได้อื่น	5,614,529	2,453,565	128.83
รวมรายได้	**643,440,828**	**570,823,751**	**12.72**

(ข) ค่าใช้จ่าย

ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 276.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 24.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.74 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนให้เช่าและบริการจำนวน 12.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.12 เพิ่มขึ้นจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.29 และเพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินจำนวน 4.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.71 ตามลำดับ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	119,690,289	106,751,403	12.12
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	17,937,580	17,326,336	3.53
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	7,854,202	7,666,385	2.45
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	3,581,090	3,197,177	12.01
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34,050,259	26,749,256	27.29
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	17,217,767	16,542,298	4.08
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	4,348,828	6,421,089	32.27
ต้นทุนทางการเงิน	71,966,456	67,443,683	6.71
รวมค่าใช้จ่าย	**276,646,471**	**252,097,627**	**9.74**

(ค) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 366.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 48.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.08 และในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 426.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 358.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 531.40

ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในปี 2562 มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 59.61 ล้านบาท เป็นต้น

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากการลงทุน	643,440,828	570,823,751	12.72
ค่าใช้จ่าย	276,646,471	252,097,627	9.74
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**366,794,357**	**318,726,124**	**15.08**
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	59,607,079	(251,193,918)	123.73
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**426,401,436**	**67,532,206**	**531.40**

8.3) ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(ก) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,963.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 70.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.02 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

(1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นจำนวน 61.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.95 เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีรายได้ (Income approach)

(2) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 14.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 116.33 เนื่องจากลูกหนี้จากการเรียกเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน

(3) ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีลดลงจำนวน 7.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.01 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกอง โดยลดลงจากการทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ	6,479,211,187	6,418,199,004	0.95
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	293,067,886	316,077,419	(7.28)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	53,215,851	30,023,005	77.25
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	27,641,255	12,777,498	116.33
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	61,962,685	69,625,837	(11.01)
สินทรัพย์อื่น	48,559,740	46,741,095	3.89
รวมสินทรัพย์	**6,963,658,604**	**6,893,443,858**	**1.02**

(ข) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,913.92 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 5.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.30 ประกอบด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

(1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 19.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.35 เนื่องจากการจ่ายชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน

(2) ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจำนวน 4.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.12 เนื่องจากมีผู้เช่าจ่ายชำระค่าเช่าและบริการล่วงหน้ามากกว่าปีก่อน

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	41,019,543	60,636,469	(32.35)
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	17,870,735	13,629,561	31.12
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	154,110,782	150,224,286	2.59
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,700,919,723	1,695,154,826	0.34
รวมหนี้สิน	**1,913,920,783**	**1,919,645,142**	**(0.30)**

(ค) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 75.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.53 เนื่องจากมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 176.53 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	4,873,441,263	4,974,029,775	(2.02)
กำไร(ขาดทุน)สะสม	176,296,558	(231,059)	76,399.37
สินทรัพย์สุทธิ	**5,049,737,821**	**4,973,798,716**	**1.53**

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7994	9.6520
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด(หน่วย)	515,310,000	515,310,000

(ง) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 53.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 23.19 ล้านบาท ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

(1) ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 440.70 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ได้มาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 426.40 ล้านบาท

(2) ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 417.51 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจ่ายชำระดอกเบี้ย ตามลำดับ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจการรมดำเนินงาน	440,703,958	(6,518,322,793)	106.76
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจการรมจัดหาเงิน	(417,511,112)	6,548,345,798	(106.38)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	**23,192,846**	**30,023,005**	**(22.75)**
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	30,023,005	-	(100.00)
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด	**53,215,851**	**30,023,005**	**77.25**

1.2 ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัยและภัยโจรกรรม
5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย
6) ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน
7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทยและ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

8) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ
9) ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
11) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่กระจายการลงทุน
12) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินอันมาจากความสามารถในการบริหารทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนชำระแล้ว	4,873,441,263 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2.2 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

2.2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

1) วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ (“กองทรัสต์ฯ”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยมีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) ต่อประชาชน และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันคือสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าเช่าและค่าตอบแทนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด รวมตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า ค่าตอบแทนจากการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องและค่าตอบแทนการให้สิทธิตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสตี เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ฯ

เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล อีกทั้ง กองทรัสต์ฯ จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.2.5 “การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์” โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งหน้าที่ดังกล่าวได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ รวมทั้งการติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ เพื่อนำส่งให้แก่กองทรัสต์ฯ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ การให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

3) กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน เพื่อผลักดันให้ธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงานสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยบริษัทมีนโยบายและกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

3.1) ด้านการบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ โดยในแต่ละปีจะมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด อย่างไรก็ดี หากผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดไว้

3.2) การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมและมีความสอดคล้องกับสถานการณ์ทางการตลาด

3.3) การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน และเน้นการให้บริการเป็นสำคัญเพื่อให้ผู้เช่าได้รับความสะดวก และเป็นการรักษาฐานของลูกค้า พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

3.4) การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน ให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ

3.5) กองทรัสต์ฯ มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีคุณภาพ และทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ สามารถเดินทางได้สะดวกทั้งระบบขนส่งสาธารณะและทางรถยนต์ เพื่อให้

ทางกองทรัสต์ฯ มีผลประกอบการที่ดี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนอยู่ในระดับที่ดีอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ที่จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

2.2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ฯ มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

<u>เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2561</u>

- BOFFICE ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี และบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนครั้งแรกในสิทธิการเช่าของโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มูลค่าลงทุนรวม 6,605 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง) โดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์มูลค่า 5,153 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,720 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2561 BOFFICE ได้เริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นวันแรก

<u>เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2562</u>

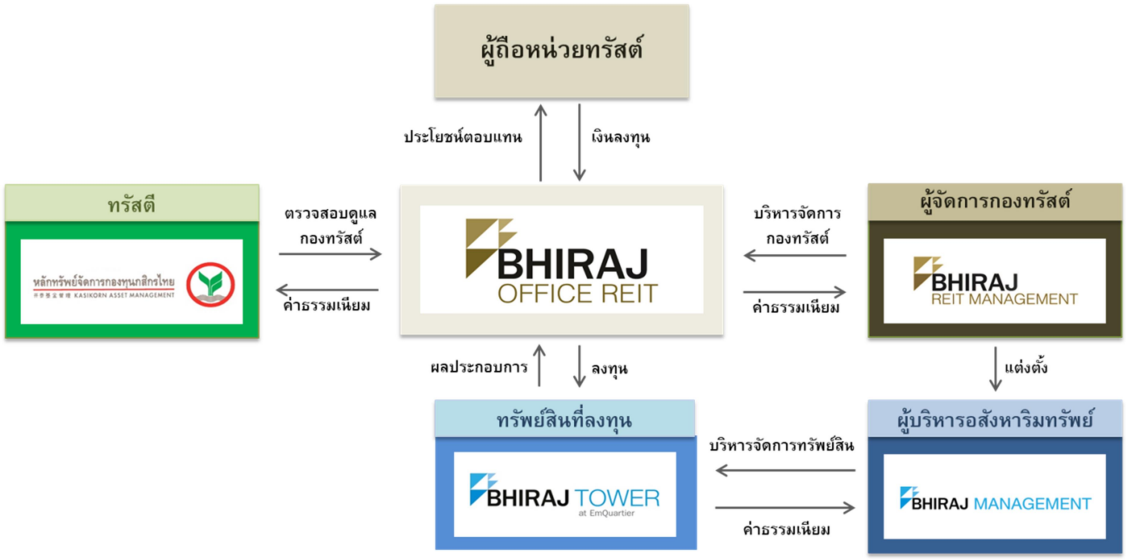
- เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 BOFFICE ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯ ในการเพิ่มทุน การอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในโครงการอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ การอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกขายและเสนอขายเพิ่มเติม และการอนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ได้มติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นเอกฉันท์
- เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 BOFFICE ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยครั้งที่ 1/2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ และได้มติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นเอกฉันท์

2.2.3 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และมีวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงิน

กู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าเช่าและค่าตอบแทนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด รวมตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า ค่าตอบแทนจากการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องและค่าตอบแทนการให้สิทธิตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสตี เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตาม
ข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยสัญญาก่อตั้งทรัสตมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 และผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้โดยสามารถดาวน์โหลดได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ฯ www.bofficereit.com

โครงสร้างของกองทรัสต์ฯ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



2.2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

2.2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกประเภทตามทรัพย์สิน

1) รายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนของกองทรัสต์ฯ	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
โครงการอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ตั้ง 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	94,853 ตร.ม.	6,670,798,026	6,479,211,187	95.67
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		**6,670,798,026**	**6,479,211,187**	**95.67**
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
กองทุนเปิด แอล เอช ตราสารหนี้ระยะสั้น พลัส (LHSTPLUS)		145,000,000	147,264,023	2.17
กองทุนเปิด แอล เอช ตลาดเงิน (LHMM)		84,651,584	85,102,090	1.26
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ เอ็นจอย (TCMFENJOY)		60,000,000	60,701,773	0.90
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		**289,651,584**	**293,067,886**	**4.33**
รวมเงินลงทุน		**6,960,449,610**	**6,772,279,073**	**100.00**

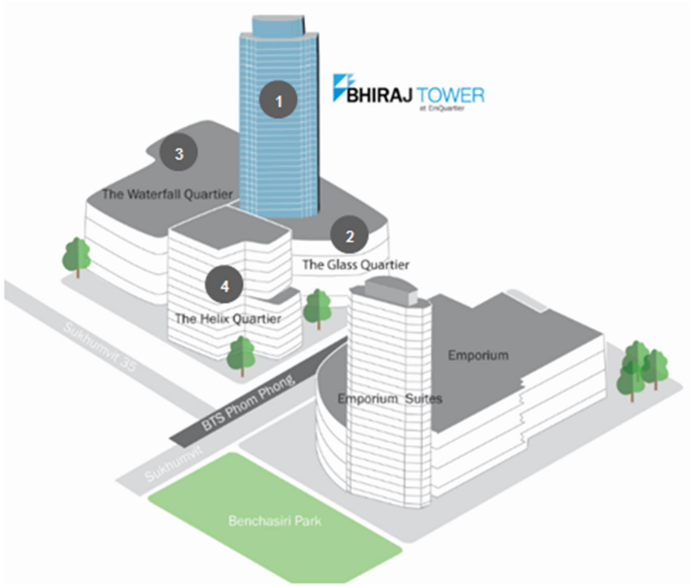
2) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี/มูลค่าตามราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6,479,211,187	128.31
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	293,067,886	5.80
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	53,215,851	1.05
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	27,641,255	0.55
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	61,962,685	1.23
สินทรัพย์อื่น	48,559,740	0.96
รวมมูลค่าสินทรัพย์	**6,963,658,604**	**137.90**
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	41,019,543	0.81
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	17,870,735	0.36
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	154,110,782	3.05
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน	1,700,919,723	33.68
รวมมูลค่าหนี้สิน	**1,913,920,783**	**37.90**
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์	**5,049,737,821**	**100.00**
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	515,310,000	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	**9.7994**	

2.2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

1) อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานซึ่งถูกพัฒนาขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex บนถนนสุขุมวิทตอนต้นที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าอยู่ในพื้นที่โครงการเดียวกันอย่างลงตัว โดยในพื้นที่ของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex ประกอบด้วย 4 อาคาร ได้แก่ (1) อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ และ (4) อาคารเดอะฮีลิกซ์ควอเทียร์ ซึ่งเป็นการลงทุนในพื้นที่อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงานซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนในอาคารเดอะกลาสควอเทียร์ และอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ฯ ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า โดยมีตำแหน่งที่ตั้งและรายละเอียดของแต่ละอาคารตามแผนภาพดังนี้



หมายเหตุ *(1) อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ (4) อาคารเดอะฮีลิกซ์ควอเทียร์*

2) ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่เลขที่ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ด้านหน้าโครงการติดกับถนนสุขุมวิท ซึ่งอยู่ระหว่างซอยสุขุมวิท 35 และซอยสุขุมวิท 39 โดยทำเลดังกล่าวถือว่าตั้งอยู่ใจกลางเขตธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร และอยู่ติดกับบริเวณรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ซึ่งมีทางเชื่อมต่อเข้าสู่ตัวอาคารผ่านบริเวณชั้น M ของศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ และเชื่อมต่อมายังบริเวณพื้นที่ล็อบบี้ (Lobby) ของอาคารสำนักงานได้โดยตรง อีกทั้งโครงการยังมีทำเลที่อยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีสุขุมวิท ซึ่งเป็นสถานีหลักที่มีทางเชื่อมต่อโดยตรงกับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีอโศก โดยอยู่ห่างจากที่ตั้งของโครงการเพียง 1 สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือคิดเป็นเพียงประมาณ 1.2 กิโลเมตรจากโครงการ และยังใกล้กับทางด่วนต่างๆ ซึ่งทำให้การเดินทางเป็นไปได้อย่างสะดวก

แผนที่ตั้งโครงการ

รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 1.1 พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (ชั้น 15 ถึงชั้น 42 และชั้น 43 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น M) 1.2 พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่บันไดหนีไฟ พื้นที่ลิฟท์ พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน และพื้นที่ล็อบบี้ส่วนสำนักงาน เป็นต้น 1.3 พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ ชั้น 2M ชั้น 3 และชั้น 3M) 1.4 พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภคของส่วนสำนักงาน (ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนภายในอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ และอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) รวมถึงระบบสาธารณูปโภคของส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ บริเวณบางส่วนของชั้น BB ชั้น B ชั้น G และชั้น 5M) 2. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบ

รายละเอียดการลงทุน	
	สาธารณูปโภคในส่วนของอาคารสำนักงาน และส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี 9 เดือน นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 มกราคม 2561
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,668,789,000 บาท
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562	6,489,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ตั้งอยู่บนที่ดิน 13 ไร่ 32 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	94,853 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	49,460 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า 49,164 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียง 232 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า 64 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2558
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวเนื่องการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
รายได้ค่าเช่าและบริการปี 2562	637,532,359 บาท
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

2.2.4.3 มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าล่าสุดโดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เนื่องจากสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินในการก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งวิธีดังกล่าวใช้วิธีการประมาณการกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่คาดว่าจะได้ในอนาคตตลอดอายุสิทธิการเช่า และคำนวณคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการดำเนินโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
ผู้ประเมิน	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	25 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2562
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	27 พฤษภาคม พ.ศ. 2562
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,489,000,000 บาท (หกพันสี่ร้อยแปดสิบเก้าล้านบาทถ้วน)
<u>สมมติฐานที่สำคัญ</u>	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ มิ.ย. 2562 – ธ.ค. 2562) และอัตราการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2563	- พื้นที่สำนักงาน 1,020 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ต่อสัญญาและพื้นที่ว่าง (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ทุกปี) - พื้นที่ร้านค้าปลีก 1,650 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 ทุก 3ปี)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	- พื้นที่สำนักงาน 97% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด - พื้นที่ร้านค้าปลีก 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.0

หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 3 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2562 ค่าใช้จ่ายสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร อยู่ที่ร้อยละ 2 – 2.5% ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2.4.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการได้มาและ/หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบเวลา 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2562

2.2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.2.5.1 ลักษณะการจัดผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้รูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ได้แก่

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ฯ ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่านำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์ฯ คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าเป็นอัตราคงที่ตามขนาดของพื้นที่โดยสัญญามาตรฐานที่ทำสัญญากับผู้เช่ามีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ฯ

2) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าที่จอดรถ ค่าแอร์ล่วงเวลา ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่า รายได้จากการบริการ รายได้จากการส่งเสริมการขายและค่าโฆษณา (ส่วนแบ่งกำไรจากรายได้ของสื่อจอภาพแอลซีดี) รายได้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่งานระบบโทรคมนาคม รายได้ค่าปรับ ค่าบำบัดน้ำเสีย และค่าทำบัตรผ่านเข้าออกอาคาร

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการมีผู้เช่าในธุรกิจที่หลากหลาย มีการกระจายตัวของผู้เช่าทั้งในด้านของประเภทธุรกิจ และขนาดพื้นที่เช่า โดยไม่ได้มีการพึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างเป็นนัยสำคัญ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคโดยมีพื้นที่เช่ารวม 27,705 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.02 อันดับที่สองคือผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจที่ปรึกษาและบริการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.27 และผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจสถาบันการเงิน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.18 โดยมีรายละเอียดแสดงได้ดังนี้

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการ

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
สินค้าอุปโภคบริโภค	42	27,705	56.02
ที่ปรึกษาและบริการ	40	14,479	29.27
สถาบันการเงิน	9	3,056	6.18
หน่วยงานราชการ	2	1,849	3.74
สินค้าอุตสาหกรรม และการก่อสร้าง	4	1,299	2.63
ค้าปลีก	3	581	1.17
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	**100**	**48,969**	99.01
พื้นที่ว่าง		491	0.99
รวมทั้งสิ้น		**49,460**	**100.00**

หมายเหตุ : *ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนารมณ์ในการเช่าและการบริการ*

นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	พื้นที่เช่าของผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุ[1] (ราย)
2562	266	0.54	2
2563	4,806	9.72	16
2564	23,364	47.24	51
2565	20,533	41.51	36
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	**48,969**	**99.01**	**105**
พื้นที่ว่าง	491	0.99	-
รวม	**49,460**	**100.00**	**105**

หมายเหตุ : *ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนารมณ์ในการเช่าและการบริการ*

[1] *ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ดี ในตารางข้างต้นจะจัดกลุ่มตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของสัญญาฉบับที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่กว่า*

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2562 ของโครงการเท่ากับ ร้อยละ 98.9 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2562 อยู่ในช่วงประมาณ 953 – 1,350 บาท/ตร.ม./เดือน และมีอัตราเติบโตของค่าเช่าต่อสัญญาอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 12 – 20 ของอัตราค่าเช่าสัญญาเดิม

2.2.5.2 รายละเอียดของผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับกองทรัสต์ฯ

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บลจ.กสิกรไทย”) (“ทรัสตี”) ประมาณร้อยละ 99.99 ดังนั้นธนาคารกสิกรไทยจึงเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตี และธนาคารกสิกรไทยได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริการกับกองทรัสต์ฯ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 1,640 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปในมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ฯ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมิได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ธนาคารกสิกรไทยเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ประกอบกับอยู่ในกลุ่มธุรกิจการเงินการธนาคารจึงทำให้สัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าทางด้านการเงินการธนาคารในโครงการให้มีสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้ส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) มีสัดส่วนการกระจายตัวที่ดีขึ้น โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการรวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปในมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ฯ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการ

2.2.5.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทก่อตั้งเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันบริษัทภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 6 ปี โดยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดำเนินงาน จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) อาคารสมัชชาวาณิช 2 (UBC II) 2) โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 3) โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค 4) โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท สาทร 5) โครงการซัมเมอร์ ลาซาล (Summer Lasalle) (ซึ่งเปิดตัวเฟสแรกของ

สำนักงานประเภท Low Rise และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างเฟสต่อไป) และ 6) โครงการวันอุดมสุข (One Udomsuk) (ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อม) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ฯ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือน ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคิดเป็นไม่เกินอัตราร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน รวมกับค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ซึ่งคิดเป็นไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน และมีเพดานอัตราค่าธรรมเนียมในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

2) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) และบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) ต่างเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด โดยบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้น บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด และถือหุ้นในบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดเช่นกัน

3) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ

บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Property Manager) เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ปัจจุบันทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อาคารสำนักงานอื่น ๆ ซึ่งพัฒนาโดยกลุ่มภิรัชบุรี

3.1) อาคารสำนักงานสมัชชาวาณิช 2 (UBC II) ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิทตอนต้น
3.2) โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่ในบริเวณสุขุมวิท-บางนา
3.3) โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท สาทร ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่สาทร-สีลม
3.4) โครงการซัมเมอร์ ลาซาล (Summer Lasalle) ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สุขุมวิท-บางนาตราด (ได้เปิดตัวเฟสแรกและทยอยก่อสร้าง)

ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าระหว่างทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และอาคารสำนักงานอื่นที่บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าอาคารสำนักงานสมัชชาวาณิช 2 และโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์จะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน แต่ว่าเกรดของอาคารทั้งสองมีความแตกต่างกัน กล่าวคือ อาคารสำนักงานสมัชชาวาณิช 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรด B ในขณะที่ โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ซึ่งจะมีความแตกต่างกันในองค์ประกอบของอาคารที่สำคัญตามนิยามอาคารสำนักงานเกรด A เช่น เพดานพื้นที่เช่าสูงอย่างน้อย 2.8 เมตร ผังพื้นที่เช่าไม่มีเสากลางห้อง และมีระบบควบคุมการเข้า-ออกอาคารและลิฟท์ในแต่ละชั้น เป็นต้น รวมไปถึงอายุของอาคารที่ทั้งสองอาคารมีความแตกต่างกัน จึงส่งผลให้มีตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) และอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกัน ดังนั้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของสอง

โครงการดังกล่าว จะมีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทั้งสองโครงการจึงเป็นไปได้น้อย

สำหรับโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค โครงการดังกล่าวมีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่สุขุมวิทบางนา ซึ่งไม่ใช่เขตศูนย์กลางทางธุรกิจ (Non-CBD) ต่างจากโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่มีที่ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทตอนต้นระหว่างซอยสุขุมวิท 35 และซอยสุขุมวิท 39 ซึ่งเป็นเขตศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้โครงการทั้งสองตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่ต้องการทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน

โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท สาทร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนสาทรใต้ ซึ่งเป็นโครงการที่มีระยะห่างไกลจากตัวโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มีการออกแบบที่แตกต่างจากอาคารสำนักงานทั่วไปและกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่ม ส่วนโครงการซัมเมอร์ ลาซาล (Summer Lasalle) มีการเปิดตัวเฟสแรกและอยู่ระหว่างการก่อสร้างเฟสต่อไป ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์ ลาซาลเป็นสำนักงานออฟฟิตแคมปัสในลักษณะอาคารสำนักงาน Low Rise และเป็นกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่ม

จากปัจจัยข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด นั้นอาจเป็นไปได้น้อย

4) แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากเป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับภิรัชบุรี เช่นเดียวกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ฯ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ฯ จะมีการดำเนินการตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

4.1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

(ก) ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ

(ข) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

(ค) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

(ง) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

4.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

4.3) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนักลงทุนทั่วไปโดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ

4.4) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตีทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

5) มาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้

โดยปัจจุบันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวิธีการปฏิบัติดังนี้

5.1) ในกรณีที่ผู้เช่าติดค้างค่าเช่าและค่าบริการ ในงวดใดงวดหนึ่งและไม่มาชำระให้ครบถ้วนภายในกำหนด ผู้เช่าต้องยินยอมชำระค่าปรับ และให้ถือว่าผู้เช่าผู้นั้นกระทำผิดสัญญาในสาระสำคัญ โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิยกเลิกสัญญา และมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในการเข้าครอบครองสำนักงานและ/หรือริบเงินประกันความเสียหาย โดยถือว่าสัญญาเป็นที่สิ้นสุด

และผู้เช่าผู้ยินยอมชำระค่าปรับและค่าเสียหาย ตลอดจนชำระค่าใช้จ่ายอื่นใดเกี่ยวกับการทวงถามและการบังคับชำระหนี้ทุกประการ

5.2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการทวงถามการจ่ายค่าเช่าทั้งหมด 3 ครั้ง ภายในระยะเวลาที่กำหนด หากผู้เช่าไม่มาชำระหนี้ให้ครบถ้วนภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ถือว่าสัญญาได้สิ้นสุดลง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะใช้สิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเข้าครอบครองสำนักงานและ/หรืองดการให้บริการทั้งหมดโดยทันที

2.2.6 การกู้ยืมเงิน

2.2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ฯ อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2) นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ
3) นำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ฯ
6) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 3) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์ฯ มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 4) กองทรัสต์ฯ จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

ในส่วนของอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ และในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ โดยอัตราส่วนดังกล่าวจะคำนวณโดยการนับรวมการกู้ยืมและทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ

ซึ่งการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ฯ ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนที่ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

2.2.6.2 ประโยชน์จากการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ฯ ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนที่ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าระยะเวลาชำระชำระคืนเงินกู้นานกว่า หรือไม่มีหลักประกันการกู้ยืม เป็นต้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้วงเงินดังกล่าว รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์ฯ จะกู้ยืม ตลอดจนเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกู้เงินและหลักประกัน

2.2.6.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ในปัจจุบันนั้นใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ฯ เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องระหว่างทรัสตีของกองทรัสต์ฯ กับผู้ให้กู้หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ตารางสรุปรายละเอียด เงื่อนไข การกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด กระทำการแทนในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	1,720 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการภิรัช ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 2. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 3. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญารับบริการพื้นที่ส่วนกลาง 4. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค 5. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ 6. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 7. การสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ยกเว้นประกันภัยความรับผิดของต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured)

สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชีปี 2562

จำนวนเงินต้นคงค้าง (บาท)	1,720,000,000
มูลค่าสินทรัพย์รวม (บาท)	6,963,658,604
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (ร้อยละ)	24.70
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

2.3 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

2.3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

รายงานเศรษฐกิจของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (Office of The National Economic and Social Development Council; NESDB) รายงานว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 2.4 ลดลงจากเศรษฐกิจไทยในปี 2561 อันเนื่องมาจากมูลค่าการส่งออกลดลงร้อยละ 3.2 การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 2.2 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.7

ส่วนในปี 2563 NESDB คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.5-2.5 ชะลอตัวลงจากปี 2562 ตามข้อจำกัดจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ปัญหาภัยแล้ง และความล่าช้าของงบประมาณ ทั้งนี้ยังมีปัจจัยสนับสนุนประกอบด้วย

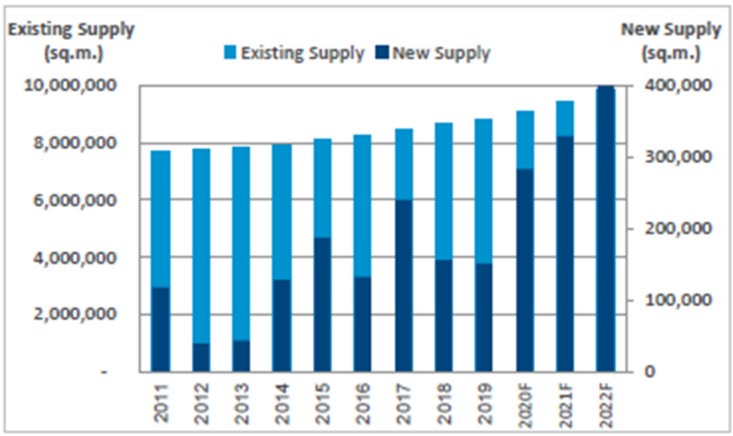
1) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจและการค้าโลกตามการลดลงของแรงกดดันจากมาตรการกีดกันการค้าและความเสี่ยงจาก การแยกตัวของสหราชอาณาจักรแบบไร้ข้อตกลง
2) การขยายตัวในเกณฑ์ที่น่าพอใจของ การใช้จ่ายภาคครัวเรือน และการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ
3) แรงขับเคลื่อนจากมาตรการภาครัฐ
4) ฐานการขยายตัวที่ต่ำในไตรมาสสุดท้ายของปี 2562

นอกจากนี้ ในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้ประกาศลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.25 เป็นร้อยละ 1.00 ต่อปี

2.3.2 ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชยกรรมประเภทอาคารสำนักงาน

จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด อุตสาหกรรมอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครไตรมาสที่ 4 ปี 2562 มีอุปทานของอาคารสำนักงานอยู่ที่ 8.8 ล้านตร.ม. ซึ่งในไตรมาสนี้มีอาคารสำนักงานที่สร้างแล้วเสร็จจำนวน 35,110 ตร.ม. (อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค และ โครงการ ซัมเมอร์ ลาซาล เฟส 1) และไตรมาสนี้มีอาคารสำนักงานอยู่ระหว่างก่อสร้างที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในระหว่างปี 2563 ถึงปี 2565 ประมาณพื้นที่ 1.3 ล้านตร.ม. โดยเป็นอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ประมาณร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอร้อยละ 70 อาทิเช่น โครงการเดอะ ปาร์ค (The PARQ) บนถนนพระราม 4 และโครงการวัน แบงค็อก เฟส 1 (One Bangkok Project Phase 1)

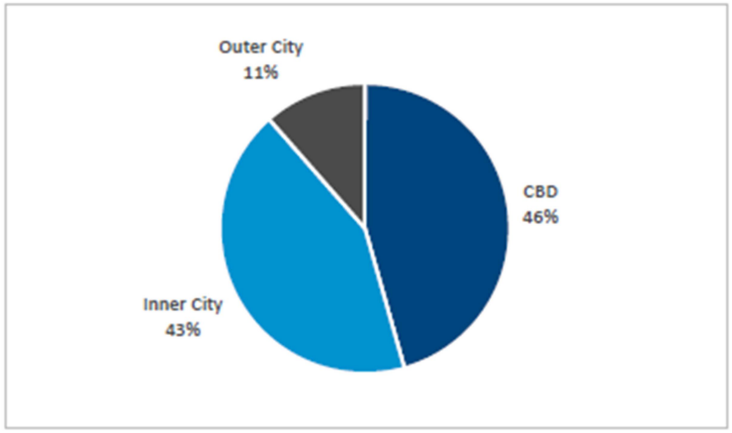
กราฟอุปทานอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร



ที่มา : ฝ่ายวิจัย, บจ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

และมีอุปทานอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ทั้งหมดประมาณ 8.8 ล้านตร.ม. โดยเป็นพื้นที่สำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 46 ของพื้นที่ทั้งหมด และพื้นที่สำนักงานในย่านเมืองชั้นใน (Inner City) อยู่ที่ร้อยละ 43 และพื้นที่สำนักงานในย่านเมืองชั้นนอก (Outer City) อยู่ที่ร้อยละ 11

กราฟอุปทานอาคารสำนักงานตามสถานที่ในกรุงเทพมหานคร



ที่มา : ฝ่ายวิจัย, บจ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครร้อยละ 95.9 โดยย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 97.4 ส่วนค่าเช่าเสนอขายอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เฉลี่ยอยู่ที่ 1,112 บาท/ตร.ม./เดือน และมีอัตราเติบโตของค่าเช่าเสนอขายเฉลี่ยร้อยละ 5 ถึง 10 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยส่วนใหญ่บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศในกรุงเทพมีความสนใจในการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอ และบี ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

2.4 ปัจจัยความเสี่ยง

1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในอนาคต ทั้งจากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานดังกล่าวอาจส่งผลกระทบให้ผู้เช่าพื้นที่ย้ายสำนักงานไปอยู่ในอาคารสำนักงานแห่งใหม่ อันจะส่งผลต่ออัตราการเช่าพื้นที่ การต่อรองอัตราค่าเช่าพื้นที่ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตามด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (Central Business District; CBD) สภาพแวดล้อมที่โดดเด่นของโครงการ และตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ทำให้ทรัพย์สิน มีข้อได้เปรียบ และมีความสามารถในการแข่งขันที่โดดเด่นเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานอื่น

2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการและ/หรือเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายย่อยขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดพร้อมกันจำนวนหลายราย หรือในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหญ่ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และหากกองทรัสต์ฯ ไม่สามารถหาผู้เช่าและผู้รับบริการรายใหม่มาเพื่อทดแทนพื้นที่ว่างเหล่านี้ได้ และไม่ว่าจะเพราะเหตุที่ผู้รับบริการไม่ส่งมอบพื้นที่ตามเงื่อนไขสัญญาหรือด้วยเหตุที่หาผู้เช่ารายใหม่ไม่ทัน กรณีดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ฯ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ที่ผ่านมาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการให้ความสำคัญกับการคัดกรองผู้เช่าที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ ทั้งเรื่องสถานทางการเงินที่มั่นคงของผู้เช่า มีประวัติที่น่าเชื่อถือ และได้รับการยอมรับ อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับการคัดเลือกกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าให้มีความหลากหลาย เพื่อให้ส่วนผสม ผู้เช่า (Tenant Mix) มีการกระจายตัวที่เหมาะสม ทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ และขนาดของพื้นที่เช่า รวมถึงในกรณีที่สัญญาเช่าและ/หรือบริการใกล้จะสิ้นสุดลง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการเจรจากับผู้เช่าเพื่อพิจารณาการต่อสัญญาล่วงหน้า

3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จึงอาจมีความเสี่ยงซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากความผันผวนและสภาวทางเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุสัญญาเงินกู้ ซึ่งทำให้ดอกเบี้ยสูงขึ้นและอาจส่งผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับกองทรัสต์ฯ มีอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ อยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 24.70 โดยมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินประมาณ 1,720 ล้าน

บาท รวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและเลือกดำเนินการตามความเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน อาทิเช่น การพิจารณา Refinancing หาเงินทุนมาชำระเงินต้นคืนและดอกเบี้ย ทำให้ดอกเบี้ยในสัญญากู้เงินฉบับใหม่ลดลงเมื่อเทียบกับดอกเบี้ยในสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม และในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

นอกจากนั้น กองทรัสต์ฯ ยังอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือเงินต้น ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเป็นเหตุให้ผิดสัญญาเงินกู้ และ/หรือ ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจนำไปสู่เหตุการณ์ที่ทำให้เกิดเหตุผิดนัด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีเงินสดหรือสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระเงินกู้ยืมได้ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ อาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระหนี้หรือหาทางเลือกอื่น เช่น การทำสัญญากู้ยืมเงินมาชำระหนี้ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ การขายทรัพย์สินบางส่วนเพื่อนำมาชำระหนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่เป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยและกองทรัสต์ฯ สูงสุด

4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัยและภัยโจรกรรม

ภัยธรรมชาติ อุทกภัย ภัยโจรกรรม และอุบัติเหตุอื่น ๆ อาจเกิดขึ้นได้แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นน้อยแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สิน อาจสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และอาจก่อให้เกิดความสูญเสียและเสียหายแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สิน อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ฯ ได้มีการจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นต่อทรัพย์สิน โดยมีความคุ้มครองความเสียหายโดยอุบัติเหตุและจากภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น ภัยไฟไหม้ ภัยฟ้าผ่า ภัยแผ่นดินไหว อุทกภัย ภัยโจรกรรม ไว้สำหรับทรัพย์สินและให้ขยายความคุ้มครองไปถึงภัยเครื่องจักรหยุดชะงัก (Machinery Breakdown) การระเบิดของหม้อไอน้ำ ภัยกระจก ทั้งนี้ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ภัยดังกล่าวข้างต้นอาจมีข้อจำกัดขอบเขตความรับผิดโดยบริษัทรับประกันภัย และไม่รวมถึงภัยที่เกิดจากการฉ้อโกง ความไม่ซื่อสัตย์ มลภาวะ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และอินเตอร์เน็ต ภัยการเคลื่อนไหวที่เกี่ยวกับการเมือง ภัยสงครามและการก่อการร้าย มาตรการคว่ำบาตร และการก่อความไม่สงบของประชาชน นอกจากนั้นเพื่อเตรียมพร้อมรับมือสถานการณ์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีการฝึกซ้อมแผนหนีไฟประจำทุกปีเพื่อเตรียมพร้อมกับเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นด้วย

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก แม้ว่ากองทรัสต์ฯ จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย และสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสียอันเกิดจากเหตุการณ์ต่าง ๆ หรือระยะเวลาการเอาประกันภัยในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับการขาดรายได้ของกองทรัสต์ฯ เช่น กรมธรรม์

ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสำหรับการขาดประโยชน์เป็นระยะเวลา 24 เดือน อาจไม่ครอบคลุมระยะเวลาที่แท้จริงที่ กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์ได้ หรือกองทรัสต์ฯ อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เนื่องด้วยขอบเขตจำกัดความรับผิดหรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยของบริษัทรับประกันภัยดังกล่าวได้

6) ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อาจมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าว หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า

7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในประเทศไทยและ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบ จากการมีผลบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทย หรือการปรับปรุงมาตรฐานรายงานทางการเงิน รวมถึงการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการติดตามการมีผลบังคับใช้ เปลี่ยนแปลง แก้ไข ของมาตรฐานทางการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎหมายว่าด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงศึกษาแนวทางปฏิบัติเพื่อเตรียมความพร้อมและฝึกอบรมพนักงานอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้จัดทำรายงาน การบันทึกบัญชี งบการเงิน และวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

8) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ

กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ หรือกองทรัสต์ฯ อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ฯ ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

9) ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่เมื่อใกล้หมดอายุสิทธิการเช่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว จะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ได้เข้าทำสัญญากับบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทบีทีเอส") เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ เข้ากับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในบริเวณชั้น M และทางกองทรัสต์ฯ ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส จาก บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด เพื่อใช้เป็นทางสัญจรในการผ่านเข้าออกระหว่างสถานีรถไฟฟ้าและอาคาร ซึ่งระยะเวลาของสัมปทานในการดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าที่บริษัทบีทีเอสได้รับจากกรุงเทพมหานครจะหมดอายุสัมปทานในปี พ.ศ. 2572 โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาสัมปทานดังกล่าว กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงในอนาคตที่อาจจะไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสเข้ากับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้ หรืออาจมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากสัญญาฉบับใหม่กับผู้ดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าในขณะนั้น ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถใช้ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสกับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้ อย่างไรก็ดีผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการอาคารโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกปกติระหว่างสถานีรถไฟฟ้าและโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์บริเวณชั้น G ในส่วนด้านหน้าโครงการได้ตามปกติ

11) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ฯ ไม่กระจายการลงทุน

ปัจจุบัน ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์เป็นทรัพย์สินหลักเพียงโครงการเดียว ดังนั้นจึงยังไม่มีการกระจายความเสี่ยงด้านสถานที่ตั้งของโครงการเพื่อลดความผันผวนของการลงทุน อย่างไรก็ตามในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีแผนจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค และเสนออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลงทุนเพิ่มเพิ่มเติมในโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค เพื่อลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่าและพื้นที่ค้าปลีก โซนสุขุมวิท-บางนา ซึ่งอยู่คนละพื้นที่ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และอาจช่วยลดความเสี่ยงการลงทุนอันเนื่องมาจากการไม่กระจายการลงทุน

12) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินอันมาจากความสามารถในการบริหารทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน และดำเนินการ

ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น จัดหาผู้เช่ารายใหม่ ต่ออายุสัญญากับผู้เช่ารายปัจจุบัน จัดเก็บรายได้ตามสัญญา บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาประโยชน์ เป็นต้น ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ด้วยเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์ฯ จะกำหนดค่าตอบแทนที่เพียงพอและเป็นที่น่าสนใจ แต่ยังไม่อาจหาหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เข้ามาบริหารงานได้ทันที จึงอาจส่งผลกระทบทางลบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ และการจ่ายผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และสามารถปฏิบัติงานในระหว่างที่สรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

2.5 ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

2.6 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

3.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.1.1 หน่วยทรัสต์

3.1.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

สรุปข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว (บาท)	4,873,441,263
มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหน่วย)	9.4573
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	515,310,000

3.1.1.2 ข้อมูลหลักทรัพย์

1) ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 16.70 บาทต่อหน่วย
2) มูลค่าตามตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 จำนวน 8,605.68 ล้านบาท
3) มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยของปี 2562 จำนวน 3.78 ล้านบาท/ วัน
4) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่ 18 มกราคม 2561 อยู่ที่ 10.0016 บาทต่อหน่วย
5) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 9.7994 บาทต่อหน่วย

3.1.1.3 การลดทุนชำระแล้วย้อนหลัง

การลดทุนชำระแล้วสำหรับปี 2561 และ 2562 มีรายละเอียดตามตารางดังนี้

<u>การลดทุนชำระแล้วสำหรับปี 2561</u>

ครั้งที่	เหตุในการลดทุน	วันปิดสมุด	วันที่จ่าย	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท/หน่วย)
1	กองทรัสต์ฯ มีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน	17 ส.ค. 61	3 ก.ย. 61	93,631,826	0.1817
2	กองทรัสต์ฯ มีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน	23 พ.ย. 61	7 ธ.ค. 61	85,438,398	0.1658
3	- กองทรัสต์ฯ มีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน	6 มี.ค. 62	27 มี.ค. 62	85,489,929	0.1659

ครั้งที่	เหตุในการลดทุน	วันปิดสมุด	วันที่จ่าย	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท/หน่วย)
	- การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี - การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้				
รวม				**264,560,153**	**0.5134**

การลดทุนชำระแล้วสำหรับปี 2562

ครั้งที่	เหตุในการลดทุน	วันปิดสมุด	วันที่จ่าย	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท/หน่วย)
1	- กองทรัสต์ฯ มีรายการค่าใช้จ่ายทางบัญชี ได้แก่ การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้	23 พ.ค. 62	6 มิ.ย. 62	5,616,879	0.0109
2	- กองทรัสต์ฯ มีรายการค่าใช้จ่ายทางบัญชี ได้แก่ การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้	23 ส.ค. 62	6 ก.ย. 62	5,307,693	0.0103
3	- กองทรัสต์ฯ มีรายการค่าใช้จ่ายทางบัญชี ได้แก่ การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้	26 พ.ย. 62	12 ธ.ค. 62	4,174,011	0.0081
รวม				**15,098,583**	**0.0293**

3.1.2 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.1.2.1 รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	103,000,000	19.99
2	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	38,867,600	7.54
3	สำนักงานประกันสังคม	34,969,100	6.79
4	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,704,000	5.76
5	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	24,180,000	4.69
6	ธนาคารออมสิน	21,000,000	4.08
7	*นายประสาน ภิรัช บุรี	18,335,000	3.56
8	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,194,000	3.53
9	*นางประพีร์ บุรี	18,085,000	3.51
10	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,800,000	3.07
รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก		**322,134,700**	**62.51**
	ผู้ถือหน่วยรายอื่น	193,175,300	37.49
รวม		**515,310,000**	**100.00**

หมายเหตุ *เป็นคู่สมรส

3.1.2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหนวยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	103,000,000	19.99
รวม		**103,000,000**	**19.99**

3.1.2.3 กลุ่มผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

3.1.3 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

3.1.3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบบัญชีก็ได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

   กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังนี้

   (ก) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

   (ข) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระหว่างกาล (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

   ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยด้วยเงินของตนเองในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

3.1.3.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561 และ 2562 มีรายละเอียดตามตารางดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	จำนวนเงินจ่าย (บาท/หน่วย)
15 มกราคม – 31 มีนาคม 2561	7 มิถุนายน 2561	0.1315
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561		**0.1315**
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2562	6 มิถุนายน 2562	0.1519
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2562	6 กันยายน 2562	0.1698
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2562	12 ธันวาคม 2562	0.1632
1 ตุลาคม – 30 ธันวาคม 2562	16 มีนาคม 2563	0.1961
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2562		**0.6810**

3.2 โครงสร้างการจัดการ

3.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

3.2.1.1. ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยมีบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีตารางสรุปข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์ดังตารางต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	28 มิถุนายน 2560
ที่ตั้งของบริษัท	591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 02-261-0170 โทรสาร: 02-261-0170 เว็บไซต์: www.bofficereit.com อีเมล: boffice.brrm@bhirajburi.co.th
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
รายชื่อกรรมการ	1. นางประพีร์ บุรี (ประธานกรรมการ) 2. นางสโรชา บุรี (กรรมการบริหาร) 3. นางทิพย์ภาพร เกิดผล (กรรมการอิสระ)
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

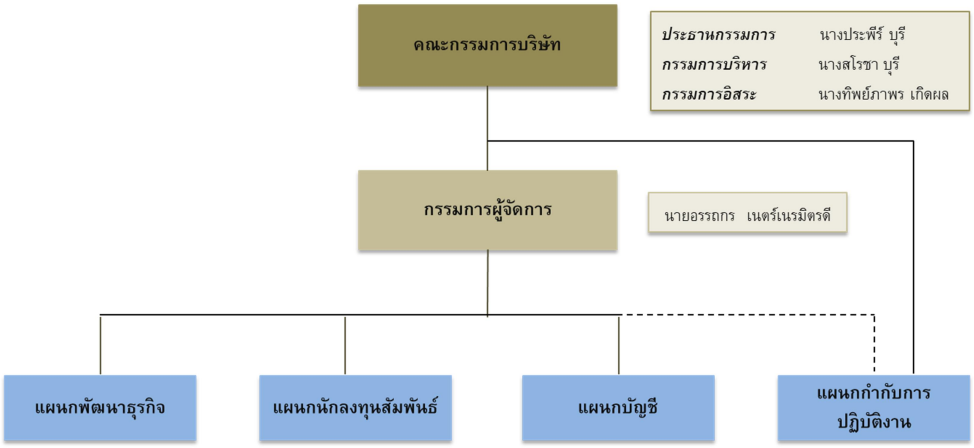
3.2.1.2. โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	7,000	70.00
2	นางสาวปนิษฐา บุรี	1,498	14.98
3	นายปิติภัทร บุรี	1,498	14.98
4	นายประสาน ภิรัช บุรี	2	0.02
5	นางประพีร์ บุรี	2	0.02
	รวม	**10,000**	**100.00**

โดยผู้ถือหุ้นลำดับที่ 4 และ 5 เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันเนื่องจากเป็นสามี ภรรยากันถูกต้องตามกฎหมาย และในลำดับที่ 5 นางประพีร์ บุรี ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ และกรรมการบริหาร และผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

3.2.1.3. โครงสร้างการจัดการ

1) โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



2) รายชื่อและประวัติกรรมการดังตารางต่อไปนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)
นางประพีร์ บุรี	ประธานกรรมการ	เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	ดำรงตำแหน่ง • 2560 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด • 2527 – ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงาน

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)
		• Director Certification Program (DCP 174/2013) • Role of the Chairman Program Class 34/2014 • Boardroom Success through Financing & Investment (BFI) รุ่นที่ 5 ปี 2561	การเงินกลุ่มภิรัชบุรี • 2560 – 2561 รองนายกสมาคมการแสดงสินค้า (ไทย) • 2559 – 2560 อนุกรรมการการประเมินผลการปฏิบัติงานผู้อำนวยการ สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) • 2559 – 2560 อนุกรรมการพัฒนาระบบบริหาร สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) • 2558 – 2560 กรรมการส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) • 2558 – 2560 อนุกรรมการกลยุทธ์และแผนงาน และการบริหารความเสี่ยง สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) • 2558 –2559 นายกสมาคมการแสดงสินค้า (ไทย)
นางสโรชา บุรี	กรรมการบริหาร	ปริญญาตรี สาขาการเงินและบริหาร University of Virginia การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) • Corporate Governance for Executive (CGE 10/2018)	ดำรงตำแหน่ง • 2560 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด • 2559 – ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน กลุ่มภิรัชบุรี • 2552 – 2559 ผู้อำนวยการ วาณิชธนกิจ ควบรวมและซื้อขายกิจการ

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)
		• Director Certification Program (DCP 266/2018) • Diploma Examination (Exam 67/2018)	บริษัท The Quant Group
นางทิพย์ภาพร เกิดผล	กรรมการอิสระ	ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ดำรงตำแหน่ง • 2560 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด • 2547 – ปัจจุบัน ที่ปรึกษา บริษัท บ้านปู จำกัด (มหาชน) • 2546 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน) • 2543 – ปัจจุบัน กรรมการและเหรัญญิก วปรอ. 4313 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร • 2557 – 2560 คณะกรรมการด้านการบัญชีภาษีอากร สภาวิชาชีพบัญชี

โดยกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ ของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน การบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 และผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้โดยสามารถดาวน์โหลดได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท www.bofficereit.com

โดยกรรมการบริษัทต้องไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการ

กำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท และไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

3) กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ นางประพีร์ บุรี หรือ นางสโรชา บุรี คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

4) ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ มติของที่ประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

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

4.2) ในการบริหารกองทรัสต์ฯ ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสตี รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ฯ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น

4.3) กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

4.4) กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

4.5) พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มี ประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

4.6) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ

4.7) พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

4.8) พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

4.9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

4.10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี และดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ข) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ฯ และทรัสตี

(ค) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ง) การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ เป็นต้น

(จ) งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

(ฉ) งบประมาณประจำปีและแผนงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ที่ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับนี้กำหนดให้คณะกรรมการอนุมัติ

(ช) รายจ่ายพิเศษหรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ทำเรื่องขออนุมัติ

(ซ) ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4.11) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ของฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(ก) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติม

หากในอนาคตกองทรัสต์ฯ มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง และการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

(1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ

(1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี) อยู่ใน อัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราในท้องตลาด

(1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(2.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

(2.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น

- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
- สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรมโดยเปรียบเทียบกับราคาตลาด
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราในท้องตลาด (ถ้ามี)
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตี หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย โดยอนุโลม

(2.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

(ค) การจัดซื้อจัดจ้างของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบจัดซื้อจัดจ้างของคู่มือระบบการทำงานและการควบคุมภายใน

ทั้งนี้ในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

5) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณารับทราบ และอนุมัติ

5.1) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

(ก) ผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ

(ข) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจที่กำหนดขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ฯ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นรวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ค) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

(ง) ระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

5.2) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

(ก) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

(ข) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ค) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ

(ง) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

(จ) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ฉ) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เองและกองทรัสต์ฯ

6) กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการ ทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์

6.1) การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

(ข) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(ค) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(ง) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย

(จ) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(ฉ) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่

กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ซ) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

(ฌ) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคาร พาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการ ฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการ กระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

(ญ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

6.2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(ก) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ฯ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา

(ข) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ฯ

(ง) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ฯ

(จ) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) รายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ

(2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

6.3) คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

(ก) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน

(ค) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ง) เป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

(จ) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์

(ฉ) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ช) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ฯ

3.2.1.4. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสตีโดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1) หน้าที่โดยทั่วไป

1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน

1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

(ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด

(ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ฯ

(ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ฯ อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

(1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน

(3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ไม่ได้

(จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ โดยเมื่อทรัสตีประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสตีร้องขอเพื่อให้ทรัสตีสามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้

ถือหน่วยทรัสต์

(2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสตีนำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ แก่ทรัสตีโดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสตีร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร

1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

1.4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ฯ แล้วแต่กรณี

(2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป

1.7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
(ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

1.9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

1.10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ต่อทรัสตี สำนักงาน กลต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน กลต. มีคำสั่ง หรือร้องขอ

1.11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ฯ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

1.12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ

เพื่อผู้ลงทุนและทรัสตีจะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ฯ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือ ได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

1.13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

2.1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ฯ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนดตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

(ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

(จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ กำหนด

(ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ

(ช) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)

(ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน

(ฌ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

(ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

(ค) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ฯ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (2.1) (ก) (ข) (ค) (ง) และ (ฌ)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

2.3) บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.4) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯ ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ฯ ไว้ด้วย ทั้งนี้การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯ ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2.5) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น

(ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ

(ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ

(จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

(ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ และประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม

(ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)

(ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาใช้บริการ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการเข้าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสตีในการเรียกร้องค่าเสียหายที่

เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ฯ หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี

(ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

(ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

(ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

2.6) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

2.7) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ฯ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

2.8) จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

2.9) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

2.10) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

2.11) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.12) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

2.13) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า

2.14) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสตีในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

3) หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

(ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า

การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น

(ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

(ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์ฯ สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

(ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

(จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ

3.2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย

เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ฯ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ฯ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ใช้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี

(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น

(ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

(ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป

(ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน

(ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

(ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ฯ ครบถ้วนถูกต้อง

(2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ฯ มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้ และ

(3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

4) รายชื่อ ประวัติผู้บริหาร และผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	คุณสมบัติและประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
นายอรรถกร เนตร์เนรมิตรดี	กรรมการผู้จัดการ	ปริญญาโท ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) • Director Certification Program (DCP 285/2019)	• 2560 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด • 2559 – 2560 ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัท โทเรเซนไทยเอเจนซี่ จำกัด (มหาชน) • 2558 – 2559 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เอ็มบีเค จำกัด (มหาชน) • 2555 – 2558 ผู้จัดการกองทุน (อสังหาริมทรัพย์และทางเลือก) สำนักงานประกันสังคม กระทรวงแรงงาน
นางสาวสุชาดา อยู่สวรรค์	ผู้จัดการแผนกบัญชี	ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง	• 2562 – ปัจจุบัน ผู้จัดการแผนกบัญชี บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด • 2558 – 2562 ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส (Audit Senior) บริษัท เอเอ็นเอส

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	คุณสมบัติและประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
			ออดิท จำกัด
นางสาวประภาดา อินทรสอาด	ผู้จัดการแผนกพัฒนาธุรกิจ	ปริญญาโท สาขาการบริหารการจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยขอนแก่น	• 2562 – ปัจจุบัน ผู้จัดการแผนกพัฒนาธุรกิจ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด • 2562 – 2562 ผู้จัดการเขตฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บริษัท ซี บี เอ็ม (ไทยแลนด์) • 2560 – 2561 ผู้จัดการอาคารชุด บริษัท โจนส์ แลง ลาซาล (ไทยแลนด์) • 2557 – 2560 ผู้จัดการอาคารชุด บริษัท เมเจอร์ ดีเวอลลอปเม้นท์ จำกัด
นางสาวสุทธิพร สายเชื้อ	ผู้จัดการแผนกกำกับการปฏิบัติงาน	ปริญญาโท สาขากฎหมายการเงินและภาษีอากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	• 2562 – ปัจจุบัน ผู้จัดการแผนกกำกับการปฏิบัติงาน บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด • 2562 – 2562 ผู้จัดการแผนกกำกับดูแลกิจการ บริษัท เร็ด ดอท (ประเทศไทย) จำกัด • 2559 – 2561 เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายกำกับดูแลกิจการ บริษัท ฟอร์ท สมาร์ท เซอร์วิส จำกัด (มหาชน)

3.2.1.5. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีเหตุในการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์

1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่

(ก) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสตีเห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ฯ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาหกสิบ (60) วัน นับแต่วันที่ทรัสตีแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว

(ข) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสตีว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

1.3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาที่ประกาศ สร. 26/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

1.4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์

2) วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบ (30) วันก่อนวันที่เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับโดยการใช้สิทธิเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสตีตามข้อนี้ เว้นแต่เป็นเหตุตามข้อ 1.2) (ข) และ (ค) และข้อ 1.3) และ 1.4) ให้ทรัสตีมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการบอกเลิกสัญญาต่อผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสตีไม่ตัดสิทธิของทรัสตีในอันที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อัน

เกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

กรณีปรากฏเหตุในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 1.2) (ก) ให้ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ทรัสตีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่ปรากฏเหตุ นอกจากนี้ ทรัสตีจะขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่ปรากฏเหตุ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ในกรณีที่ขอมติเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

3) การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสตีในอันที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา และทรัสตีไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ รวมถึงลงนามในเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง และส่งมอบเอกสารและข้อมูลในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาให้แก่ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามที่ได้รับการร้องขอ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถดำเนินการในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์

3.2.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3.2.2.1 สรุปข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	18 ธันวาคม 2556
ที่ตั้งของบริษัท	591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 02-261-0261
ทุนจดทะเบียน	25,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	บริหารจัดการอาคารสำนักงาน
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	1. บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (ร้อยละ 70.00)

	2. นางสาวปนิษฐา บุรี (ร้อยละ 14.98) 3. นายปิติภัทร บุรี (ร้อยละ 14.98)
รายชื่อกรรมการ	1. นายประสาน ภิรัช บุรี 2. นางประพีร์ บุรี 3. นางสาวปนิษฐา บุรี 4. นายปิติภัทร บุรี
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

3.2.2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสตี บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำให้กองทรัสต์ฯได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานสรุปค่าจอดรถประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Gross Property Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (Operating

Expenses) ของกองทรัสต์ฯ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาตามที่กำหนด ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีได้รับมอบหมายเข้าตรวจสอบ และอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ตามที่ร้องขอ

3) การตลาด

ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์

3.2.3 ทรัสตี

3.2.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสตี

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท (สำนักงานใหญ่)	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 0-2673-3999 โทรสาร: 0-2673-3900 เว็บไซต์: www.kasikornasset.com
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสตี
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	1. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นจำนวน 27,154,272 หุ้น ร้อยละ 99.99) 2. นายประทาน อัฉราวรรณ (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น) 3. นางสาวศรัญญา ศิริวันสาณฑ์ (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น)

3.2.3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

ทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ฯ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพรวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสตีตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ฯ ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ฯ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสตีจะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) จัดการกองทรัสต์ฯ ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ โดยระบุว่าทรัสตีมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

3.2.4 ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

3.2.4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์ เลขที่193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	0-2264-9090
เว็บไซต์	www.ey.com

3.2.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	0-2009-9000
เว็บไซต์	www.set.or.th/tsd

3.2.4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	175 ชั้น 19 ซีอาร์ซี อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	0-2624-6400
เว็บไซต์	www.jll.co.th

3.3 การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

3.3.1 การประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

1) ข้อกำหนดในการประชุม

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีการจัดการประชุมกรรมการบริษัทฯ ทุกไตรมาส โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทต้องเข้าประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่งจึงจะถือว่าครบองค์ประชุม และมติที่ขออนุมัติจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระและข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม ซึ่งมีวาระทั่วไปที่สำคัญดังนี้

(ก) เรื่องแจ้งให้ที่ประชุมทราบ
(ข) รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ผ่านมา
(ค) พิจารณาและอนุมัติงบการเงิน และรายงานผู้ตรวจสอบของกองทรัสต์ฯ
(ง) พิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ
(จ) เพื่อทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
(ฉ) พิจารณาและอนุมัติการประกาศเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
(ช) เพื่อทราบงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์
(ซ) การติดตามความเสี่ยงของกองทรัสต์ฯ
(ฌ) เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

2) การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2562 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ และรับทราบ การดำเนินงานที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ดังนี้

(ก) เรื่องเพื่ออนุมัติ

(1) งบการเงินและผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ

(2) การจ่ายเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) งบประมาณประจำปี

(4) นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ฯ

(5) การจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี

(6) การจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์

(7) การลดทุนของกองทรัสต์ฯ

(ข) เรื่องเพื่อทราบ

(1) รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

(2) รายงานความเคลื่อนไหวราคาของหน่วยทรัสต์ และคำถามจากนักลงทุน

(3) แผนงานสำหรับการประเมินความเสี่ยงของกองทรัสต์ฯ

สำหรับวาระที่ขออนุมัติดังกล่าวข้างต้น ทางคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติตามที่คณะทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์เสนอ เนื่องจากในแต่วาระเป็นเรื่องที่สำคัญ มีการตรวจสอบอย่างดีแล้ว และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.3.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่เข้าถึงข้อมูลภายในดังนี้คือ แบ่งแยกการเข้าถึงข้อมูลของบุคลากรภายในบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน และกำหนดระยะเวลาที่ห้ามการซื้อขาย (รวมถึงการโอนและรับโอน) หน่วยทรัสต์ และประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัทรับทราบถึงในช่วงเวลาที่บริษัทอยู่ระหว่างเตรียม ซึ่งข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ รวมถึงติดตามการตรวจสอบการซื้อขาย (รวมถึงการโอนและรับโอน) หน่วยทรัสต์ของพนักงาน และประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัทรับทราบถึงมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัท รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง หากพนักงานฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม อันเป็นเหตุให้บริษัทหรือกองทรัสต์ฯ ได้รับความเสียหาย เสื่อมเสียชื่อเสียง พนักงานจะถูกลงโทษทางวินัยในสถานหนักหรืออาจถูกบริษัทเลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย นอกจากนี้บริษัทอาจจะพิจารณดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญา (ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

3.3.3 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

3.3.3.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

1) หลักเกณฑ์ ในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต หากกองทรัสต์ฯ จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1.1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนอาจจะตั้งอยู่ในประเทศไทยหรือในต่างประเทศก็ได้ โดยกองทรัสต์ฯ จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์อื่น ๆ ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สามารถลงทุนเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าระยะยาว อย่างใดอย่างหนึ่งหรือ หรือทั้ง 2 อย่างก็ได้

1.3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

1.4) นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.5) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ฯ มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

1.6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมกับจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ อาจลงทุนในโครงการที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบความอยู่รอดของกองทรัสต์ฯ ด้วย

1.7) ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย

(ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

(2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล

(3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล

2) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯ

2.1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

2.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

(ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

(1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ

(3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

(3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์ฯ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

(ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีดังต่อไปนี้

(1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

(2) หน้าที่ของทรัสตีในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

3.3.3.2 การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการจัดหาผู้เช่า

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง ให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้ใช้พื้นที่หรือการให้เช่าเท่านั้น ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ฯ เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า

3) ห้ามมิให้กองทรัสต์ฯ ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ฯ ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ในลักษณะเดิม ซึ่งครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสตีในนามของกองทรัสต์ฯ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก) หรือในกรณีที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าพื้นที่อาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสตีในนามของกองทรัสต์ฯ มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่นการเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์ฯ สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

5) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

3.3.4 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น

2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์ฯ สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ

3.3.5 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี

1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ฯ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผัน

ผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ฯ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้

1.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ใช้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี

1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น

1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

1.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป

1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน

1.9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตาม และควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

1.10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1.11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2) ระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

2.1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ฯ ครบถ้วนถูกต้อง

2.2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ฯ มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้

2.3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ในปี 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนที่วางไว้ และค่าใช้จ่ายอยู่ในกรอบงบประมาณที่วางไว้

3.3.6 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ดังต่อไปนี้

1) ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตีจะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตีจะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

2) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

3) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

4) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง

   4.1) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด

   4.2) การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน

   4.3) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

5) กองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง

6) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้

6.1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในกรณีกองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสตีในนามของกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี

6.2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ฯ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ฯ โดยทรัสตีทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์ฯ อาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิด

6.3) การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ฯ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ฯ โดยทรัสตีมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ

7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

7.1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ

7.2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

7.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

3.3.7 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันการเงิน ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ให้คำนวณจากราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ หักออกด้วยจำนวนเงินลดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ดังกล่าว โดยประเภทสิทธิการเช่าที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น โดยจำนวนที่มีการเรียกเก็บจริงตามที่ระบุไว้ใน “ส่วนที่ 1 ข้อ 7) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ” นอกจากนี้ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ได้มาซึ่งสินทรัพย์ใหม่จะได้รับค่าธรรมเนียมไม่เกิน ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ (กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ (กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

3.3.8 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ตามลักษณะของข้อมูล และเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยผู้รับผิดชอบในการพิจารณาข้อมูลก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์คือ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

การเปิดเผยข้อมูล	เหตุการณ์
เปิดเผยทันที	• ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วย • ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน • รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิกกองทรัสต์ฯ • รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ฯ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทาให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ฯ ล่วงหน้า • รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	• ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี เป็นต้น
ภายใน 14 วัน	• ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วย รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน เป็นต้น
ภายใน 15 วัน	• รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ • รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	• รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	• งบการเงินรายไตรมาส ส่งภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี • งบการเงินประจำปี ส่งภายใน 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) • การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ ส่งพร้อมงบการเงิน • แบบสำเนารายการข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี • รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี • ข้อมูล NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

3.3.9 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

1) การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ และจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุมในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่มีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสานักงานของทรัสตีหรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสตี ในกรณีที่ทรัสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสตีต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 7 วันนับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสตีเพื่อให้ทรัสตีสามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์? (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

3) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.1) การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

3.2) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ และทรัสตีร้องขอเพื่อการจัดประชุมประชุมวิสามัญ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอประชุมวิสามัญ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

3.3) ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีแต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสตีมีส่วนได้เสีย ให้ทรัสตีและตัวแทนของทรัสตีออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

3.4) หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสตีมีส่วนได้เสียกับวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

(ข) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

(ค) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้

(ง) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

4) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสตีกำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

5) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

6) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

6.1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

6.2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ

(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ฯ

(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

(จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กาหนดไว้ในข้อ 19.5 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(ซ) การเลิกกองทรัสต์ฯ

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์ฯ หรือการจัดการกองทรัสต์ฯ มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กาหนดในประกาศสร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

7) บันทึกการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ

3.3.10 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ

1) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

2) ผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาคัดเลือกผู้มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

3.3.11 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ฯ ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	คุณวราพร ประภาศิริกุล
ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)	1,000,000 บาท
ค่าบริการอื่น (non-audit fee)	ไม่มี

3.4 ความรับผิดชอบต่อสังคม

1) การกำกับดูแลกิจการที่ดี

กองทรัสต์ฯ ได้กำหนดขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและนโยบายยุทธศาสตร์การบริหารกิจการตามโครงสร้างขององค์กรเพื่อบรรลุการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

1.1) ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

กองทรัสต์ฯ ได้แบ่งประเภทผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป

(ข) ทรัสตี

(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์

(ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(จ) บริษัทคู่ค้า

(ฉ) ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

(ช) ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุน

1.2) การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการ

กองทรัสต์ฯ มีความตระหนักถึงความสำคัญของการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพัฒนาให้เติบโตและมีความยั่งยืนกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย จึงได้กำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริการกิจการเพื่อรองรับการเติบโตและมีความยั่งยืนดังนี้

(ก) การจัดหาและจัดตั้งให้เป็นองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีความน่าเชื่อถือในการบริหารจัดการเพื่อความโปร่งใส อันได้แก่ มีทรัสตีที่โปร่งใสและเป็นที่ยอมรับ การคัดเลือกผู้จัดการกองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ มีการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ พร้อมทั้งมีระบบการทำงานที่โปร่งใสเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้ การจัดหาบริษัทประเมินสินทรัพย์ที่โปร่งใสเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับและน่าเชื่อถือพร้อมได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. และจัดหาบริษัทตรวจสอบบัญชี ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.และไม่มีส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ฯ

(ข) การจัดตั้งหน่วยงานภายในขององค์กรเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกเหนือจากทรัสตีที่ดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ อย่างเท่าเทียมกัน เพื่อความโปร่งใสต่อนักลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังจัดประชุมประจำปีของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีส่วนร่วมในการลงคะแนนเสียงในวาระขออนุมัติฯ และสอบถามเกี่ยวกับผลดำเนินงาน ข้อสงสัยในประเด็นต่าง ๆ พร้อมข้อเสนอแนะ

(ค) การจัดตั้งหน่วยงานภายในเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนอันเป็นส่วนหนึ่งของบรรษัทภิบาลหรือความรับผิดชอบต่อสังคม

เพื่อเป็นการรับผิดชอบต่อสังคม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีหน่วยงานภายในต่าง ๆ ในการบริหารโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ให้คลอบคลุมทั้งในด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม สังคม ชุมชน และธรรมาภิบาลที่ดีเข้าไว้ด้วยกัน ได้แก่ แผนกคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม แผนกควบคุมภายใน แผนกปฏิบัติงานด้านวิศวกรรม แผนกจัดซื้อ และแผนกทรัพยากรบุคคล เป็นต้น

2) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

2.1) การแข่งขันที่เป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญหรืองานให้บริการและจัดซื้อจัดจ้างทั่วไป โดยมีการให้คู่ค้าเสนอราคาอย่างน้อย 2-3 ราย เพื่อทำการแข่งขันด้านราคาและงานที่ให้บริการอย่างเป็นธรรมและตรวจสอบได้

2.2) การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในคู่ค้า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการ

บริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่สมเหตุสมผล อันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างบริษัทคู่ค้าและกองทรัสต์ฯ โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในแนวนโยบายเป็นประเภทต่าง ๆเพื่อความสะดวกรวดเร็วและความโปร่งใสและกรอบระยะเวลากระบวนการการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

2.3) การเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมการเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สินโดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยการจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่จดลิขสิทธิ์ถูอย่างถูกต้องในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

3) การต่อต้านการทุจริต

กองทรัสต์ฯ ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอน และการตรวจสอบที่รัดกุม ทั้งจากทรัสตีและระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ ซึ่งเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชั่นในการบริหารกองทรัสต์ฯ ที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน

4) การเคารพสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล จึงสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้องค์กรตลอดจนพนักงานเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ โดยการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานต้องไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ ให้ความเท่าเทียมกันและไม่ให้มีการกดขี่ตลอดจนการล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร

5) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงาน รวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานที่บริหารโครงการอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิดนอกกรอบ และแรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสม

6) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีการบริหารจัดการระบบการจัดการอาชีวอนามัย และความปลอดภัย (Occupational Health & Safety Management System ; TIS&OHSAS 18001) มีเป้าหมายเพื่อลดและควบคุมความเสี่ยงอันตรายของพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานของธุรกิจให้เกิดความปลอดภัยและส่งเสริมภาพพจน์ด้านความรับผิดชอบขององค์กรที่มีต่อพนักงานและสังคม เป็นที่

ยอมรับของผู้ใช้อาคารในระดับสากล นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญเกี่ยวกับการปฏิบัติที่รับผิดชอบต่อผู้เช่าโดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยต่อผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น

6.1) การรายงานผลการดำเนินงานด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ไปยังกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน ทุก 3 เดือน ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2549

6.2) การจัดฝึกอบรมการดับเพลิงขั้นต้นให้แก่ผู้เช่าประจำปี โดยวิทยากรผู้ที่ได้รับใบอนุญาตจากกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงานเป็นผู้ดำเนินการฝึกอบรม

6.3) การจัดฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปีสำหรับผู้เช่า ปีละ 1 ครั้ง ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ. 2555

6.4) การรายงานบัญชีรายชื่อสารเคมีอันตรายและรายละเอียดข้อมูลความปลอดภัยของสารเคมีอันตราย ปีละ 1 ครั้ง ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐาน ในการบริหารจัดการและดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีว อนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับสารเคมีอันตราย พ.ศ. 2556

6.5) การดำเนินการตรวจสอบความปลอดภัยของระบบไฟฟ้าและบันทึกผลการตรวจสอบและรับรองระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้า ปีละ 1 ครั้ง ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐาน ในการบริหารจัดการและดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับไฟฟ้า พ.ศ. 2558

6.6) การดำเนินการตรวจสอบและการทดสอบชิ้นส่วนและอุปกรณ์ของลิฟต์ และการทดสอบการรับน้ำหนักของลิฟต์ ปีละ 1 ครั้ง ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐาน ในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัยฯ เกี่ยวกับเครื่องจักร ปั้นจั่น และหม้อน้ำ พ.ศ. 2552

6.7) ดำเนินการตรวจสอบและรายงานความปลอดภัยของอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นต้น

6.8) การตรวจวัดและวิเคราะห์สภาวะการทำงานเกี่ยวกับแสงสว่างและเสียง ภายในสถานประกอบกิจการ ปีละ 1 ครั้ง ตามที่กฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารจัดการและดำเนินการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับความร้อน แสงสว่าง และเสียง พ.ศ. 2559

7) การจัดการสิ่งแวดล้อม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม รวมถึงการดำเนินงานด้านการจัดการพลังงาน เพื่อให้เกิดใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการศึกษาการใช้พลังงานอย่างถูกวิธี มีการออกแบบและวางแผนการใช้พลังงานให้เหมาะสมกับองค์กร พร้อมส่งเสริมพัฒนาความรู้ ปลูกจิตสำนึก และเผยแพร่ข่าวสารด้านสิ่งแวดล้อมและพลังงานทั้งภายในและภายนอกองค์กรอย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น

7.1) การบำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำเสียเป็นประจำ

7.2) การบำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบน้ำประปา เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำประปาเป็นประจำ

7.3) การควบคุม ตรวจวัด และรายงานผลการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร เดือนละ 1 ครั้ง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุม การระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2548

7.4) การรายงานผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.1) และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.2) เดือนละ 1 ครั้ง ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบการเก็บสถิติและข้อมูลการจัดทำบันทึกรายละเอียด และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ. 2555

7.5) การตรวจวัดและรายงานผลการวิเคราะห์ระดับความเข้มข้นของสารเคมีอันตรายในบรรยากาศ (ปริมาณก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ ภายในอาคารจอดรถ) ปีละ 2 ครั้ง ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารจัดการและดำเนินการด้านความปลอดภัยฯ เกี่ยวกับสารเคมีอันตราย พ.ศ. 2556

7.6) การกำหนดโครงการและมาตรการอนุรักษ์พลังงาน ตามพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 เช่น การประหยัดการใช้พลังไฟฟ้า โดยการบริหารจัดการปรับปรุงเพิ่มประสิทธิภาพระบบปรับอากาศอัตโนมัติ และการเปลี่ยนหลอดไฟฟ้าแสงสว่างเป็นชนิด LED

7.7) การจัดทำรายงานการจัดการพลังงานและตรวจรับรองรายงานการจัดการพลังงาน ปีละ 1 ครั้ง ตามประกาศกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน เรื่อง การกำหนดประเภทและขนาดโรงงานควบคุมและอาคารควบคุมที่ผู้ได้รับใบอนุญาต ดำเนินการตรวจสอบและรับรองการจัดการพลังงานตั้งแต่รอบปี พ.ศ. 2560

7.8) สืบเนื่องจากภาวะปัญหาฝุ่นละอองขนาดเล็กพีเอ็ม 2.5 จึงได้ร่วมมือกับสำนักงานเขตวัฒนาในการฉีดน้ำแรงดันสูงพ่นเป็นละอองน้ำจากดาดฟ้าอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อลดปัญหาฝุ่นละอองในระหว่างปี 2562

8) นวัตกรรมและการเผยแพร่นวัตกรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการใช้นวัตกรรมในการบริหารจัดการเพื่อประสิทธิภาพการดำเนินงานทั้งในส่วนระบบงานบัญชีและการเงิน ระบบงานจัดซื้อจัดจ้างและทรัพย์สินพัสดุ และระบบอื่นๆ ที่เชื่อมโยงกันอย่างครบวงจรกับฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายปฏิบัติการบริการ และฝ่ายปฏิบัติการวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อให้การบริหารจัดการมีประสิทธิภาพ และสามารถให้บริการแก่ลูกค้าและผู้ใช้บริการอย่างดีที่สุด ในขณะเดียวกันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงดำเนินการศึกษาข้อผิดพลาดที่เกิดจากการใช้นวัตกรรม และศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้นวัตกรรมใหม่ๆอย่างต่อเนื่อง เพื่อการบริหารจัดการที่มีบูรณาการมากขึ้น

3.5 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายในเพื่อปกป้องทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วย รวมถึงมีการกำหนดโครงสร้างการจัดการไว้อย่างชัดเจน และมีการนำระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงมาใช้ในการคาดการณ์ถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นรวมทั้งระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าว ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ในโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ออกจากกันอย่างเป็นระบบ มีการถ่วงดุลในทุกที่อย่างเหมาะสม รวมถึงการจัดให้มีระบบติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ จากการที่จะมีการนำไปใช้โดยมิชอบ

นอกจากนี้แผนกกำกับการปฏิบัติงานยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.6 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

3.6.1 รายการระหว่างกันในรอบระยะบัญชีที่ผ่านมา

บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ	- ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ	- ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสตี	- รับค่าธรรมเนียมทรัสตีจากกองทรัสต์ฯ	- ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	- รับฝากเงิน - กู้ยืมเงิน - เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ภิรัช ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเป็นสำนักงาน	- อยู่ในอัตราปกติที่ร้อยละ 0.22-0.55 - อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา - ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	- ดอกเบี้ยเงินฝากตามที่ธนาคารประกาศ - อัตราดอกเบี้ยในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด - อัตราเช่าเป็นอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่น
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่	- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ - รายได้ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาให้บริการสำหรับพื้นที่ห้องประชุมสัมมนา	- ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา - ราคาตามที่ตกลงกัน	- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเป็นไปตามสัญญาที่ตกลง - รายได้ที่ได้รับเป็นไปตามสัญญาที่ตกลง
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	กลุ่มบริษัทผู้ถือหน่วยทรัสต์	- ค่าขายทรัพย์สิน	- ราคาตามที่ตกลงกัน	- ราคาเป็นไปตามที่ตกลงกัน โดยเป็นราคาไม่สูงกว่าผู้จัดจำหน่ายรายอื่น

3.6.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับบุคคลที่เกี่ยวโยง

การเข้าทำธุรกรรมของกองทรัสต์ฯ กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตี อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายโดยเท่าเทียมกัน ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมดังนี้ คือ

1) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1.1) เงื่อนไขและข้อกำหนด ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

(ก) ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ

(ข) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ฯ ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(ค) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

1.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ฯ ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

1.3) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติของผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.2) แต่ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

2) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับทรัสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำการนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

2.1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี

2.2) เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

(ข) ทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ฯ ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

(1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน

(3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น

(4) ในกรณีที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ไม่ได้

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

4.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.1.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตรวจสอบโดย นางสาววราพร ประภาศิริกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียนเลขที่ 4579 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

4.1.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6,479,211,187	6,418,199,004
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	293,067,886	316,077,419
สินทรัพย์อื่น	191,379,531	159,167,435
รวมสินทรัพย์	**6,963,658,604**	**6,893,443,858**
หนี้สิน		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,700,919,723	1,695,154,826
หนี้สินอื่น	213,001,060	224,490,316
รวมหนี้สิน	**1,913,920,783**	**1,919,645,142**
สินทรัพย์สุทธิ	**5,049,737,821**	**4,973,798,716**

งบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	637,532,359	567,558,018
รายได้อื่น	5,908,469	3,265,733

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
รวมรายได้	**643,440,828**	**570,823,751**
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	119,690,289	106,751,403
ค่าธรรมเนียม	63,423,131	54,939,154
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	93,533,051	90,407,070
รวมค่าใช้จ่าย	**276,646,471**	**252,097,627**
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**366,794,357**	**318,726,124**
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	59,607,079	(251,193,918)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**426,401,436**	**67,532,206**

งบกระแสเงินสด ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	440,703,958	(6,518,322,793)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(417,511,112)	6,548,345,798
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	**23,192,846**	**30,023,005**
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	30,023,005	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	**53,215,851**	**30,023,005**

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

สัดส่วนทางการเงิน	ปี 2562	ปี 2561
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	8.50	1.33
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี (บาท)	5,049,737,821	4,973,798,716
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	5.51	4.96

สัดส่วนทางการเงิน	ปี 2562	ปี 2561
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	12.82	11.24
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปี	1.13	126.06
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	5,018,406,400	5,077,577,110

4.2 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

4.2.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนจำนวน 643.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 72.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.72 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 69.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.33 และเพิ่มขึ้นจากรายได้อื่นจำนวน 3.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 128.83 ตามลำดับ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<u>รายได้จากการลงทุน</u>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	637,532,359	567,558,018	12.33
รายได้ดอกเบี้ย	293,940	812,168	(63.81)
รายได้อื่น	5,614,529	2,453,565	128.83
รวมรายได้	**643,440,828**	**570,823,751**	**12.72**

2) ค่าใช้จ่าย

ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 276.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 24.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.74 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนให้เช่าและบริการจำนวน 12.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.12 เพิ่มขึ้นจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.29 และเพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินจำนวน 4.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.71 ตามลำดับ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	119,690,289	106,751,403	12.12
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	17,937,580	17,326,336	3.53
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	7,854,202	7,666,385	2.45
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	3,581,090	3,197,177	12.01
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34,050,259	26,749,256	27.29
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	17,217,767	16,542,298	4.08
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	4,348,828	6,421,089	32.27
ต้นทุนทางการเงิน	71,966,456	67,443,683	6.71
รวมค่าใช้จ่าย	**276,646,471**	**252,097,627**	**9.74**

3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 366.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 48.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.08 และในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 426.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 358.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 531.40 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในปี 2562 มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 59.61 ล้านบาท เป็นต้น

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากการลงทุน	643,440,828	570,823,751	12.72
ค่าใช้จ่าย	276,646,471	252,097,627	9.74
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**366,794,357**	**318,726,124**	**15.08**
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	59,607,079	(251,193,918)	123.73
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**426,401,436**	**67,532,206**	**531.40**

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,963.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 70.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.02 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1.1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นจำนวน 61.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.95 เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีรายได้ (Income approach)

1.2) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 14.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 116.33 เนื่องจากลูกหนี้จากการเรียกเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน

1.3) ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีลดลงจำนวน 7.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.01 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกอง โดยลดลงจากการทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ	6,479,211,187	6,418,199,004	0.95
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	293,067,886	316,077,419	(7.28)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	53,215,851	30,023,005	77.25
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	27,641,255	12,777,498	116.33
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	61,962,685	69,625,837	(11.01)
สินทรัพย์อื่น	48,559,740	46,741,095	3.89
รวมสินทรัพย์	**6,963,658,604**	**6,893,443,858**	**1.02**

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,913.20 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 5.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.30 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

2.1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 19.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.35 เนื่องจากการจ่ายชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน

2.2) ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจำนวน 4.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.12 เนื่องจากมีผู้เช่าจ่ายชำระค่าเช่าและบริการล่วงหน้ามากกว่าปีก่อน

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	41,019,543	60,636,469	(32.35)
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	17,870,735	13,629,561	31.12
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	154,110,782	150,224,286	2.59
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,700,919,723	1,695,154,826	0.34
รวมหนี้สิน	**1,913,920,783**	**1,919,645,142**	**(0.30)**

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 75.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.53 เนื่องจากมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 176.53 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	4,873,441,263	4,974,029,775	(2.02)
กำไร(ขาดทุน)สะสม	176,296,558	(231,059)	76,399.37
สินทรัพย์สุทธิ	**5,049,737,821**	**4,973,798,716**	**1.53**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7994	9.6520	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด(หน่วย)	515,310,000	515,310,000	

4) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 53.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 23.19 ล้านบาท ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1) ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 440.70 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ได้มาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 426.40 ล้านบาท

2) ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 417.51 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจ่ายชำระดอกเบี้ย ตามลำดับ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจการรมดำเนินงาน	440,703,958	(6,518,322,793)	106.76
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจการรมจัดหาเงิน	(417,511,112)	6,548,345,798	(106.38)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	**23,192,846**	**30,023,005**	**(22.75)**
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	30,023,005	-	(100.00)
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด	**53,215,851**	**30,023,005**	**77.25**

4.3 ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

รายงานความเห็นของทรัสตีสำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เอกสารแสดงหน้าถัดไป

รายงานความเห็นของทรัสตี

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสตี") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช)
รองกรรมการผู้จัดการ
สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
4 มีนาคม 2563

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีนั้น ให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของผู้จัดการกองทรัสต์ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบดังนี้

"ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ" นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รับรองว่า

1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ฯ ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ แล้ว

2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของ กองทรัสต์ฯ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

3) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ นายอรรถกร เนตร์เนรมิตรดี เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายอรรถกร เนตร์เนรมิตรดี กำกับไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นางประพีร์ บุรี	ประธานกรรมการ	.....
2. นางสโรชา บุรี	กรรมการบริหาร	.....

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสตีให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายอรรถกร เนตร์เนรมิตรดี	กรรมการผู้จัดการ	.....

-ไม่มี-

เอกสารแนบ 2

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ฉบับลงนาม

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust

ระหว่าง

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

(ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

(ในฐานะทรัสตี)

15 มกราคม พ.ศ. 2561

BM

สารบัญ

1. คำจำกัดความ 2
2. การก่อตั้งทรัสต์ 4
3. หน่วยทรัสต์ 8
4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ 9
5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ 10
6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 11
7. การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ 13
8. การลงทุนของทรัสต์ 15
9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ 21
10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ 22
11. มูลค่าทรัพย์สิน และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ 25
12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 28
13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี 28
14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ 29
15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 32
16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 34
17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ 38
18. ทรัสตี 39
19. ผู้จัดการกองทรัสต์ 51
20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย 58
21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา 75
22. การเลิกกองทรัสต์ 76
23. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 76
24. การรวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด 76
25. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์ 77
26. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ 77

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ 80
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ 81
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี 83
เอกสารแนบ 4 บัญชีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก 84
เอกสารแนบ 5 ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิหรือใบหน่วยทรัสต์ 85
เอกสารแนบ 6 แนวทางการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน 86

BBM

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ
(Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust)

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ("**สัญญา**") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2561 ระหว่าง

(1) **บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด** ("**บริษัทฯ**" หรือ "**ผู้จัดการกองทรัสต์**" หรือ "**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**") ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว และ

(2) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด** ("**ทรัสตี**") ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 ในฐานะทรัสตี

โดยที่

ก. บริษัทฯ มีเจตนาจะจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เรียกว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ (Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust: BOFFICE)

ข. บริษัทฯ ตกลงที่จะดำเนินการและปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อการก่อตั้งทรัสต์สำเร็จและพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว รวมทั้งตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสตีจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ

ค. ทรัสตี ตกลงที่จะดำเนินการเป็นทรัสตีเพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

ง. บริษัทฯ และทรัสตีได้ตกลงเข้าทำสัญญานี้โดยมีเนื้อความและสาระสำคัญเป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) ประกาศ สร. 26/2555 (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) รวมทั้งประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกตามกฎหมายดังกล่าวและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง)

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำจำกัดความ

เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความดังต่อไปนี้

"**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**" ให้มีความหมายตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นๆของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีการประกาศหรือแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

"**กองทรัสต์**" หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ (Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust: BOFFICE)

BKM

"กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

"การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป" (General Mandate) หมายความว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น วัตถุประสงค์การเพิ่มทุน การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

"การให้เช่า" หมายความว่า การให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี

"คณะกรรมการ ก.ล.ต." หมายความว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย

"ค่าเช่า" หมายความว่า ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า

"สมาคมบริษัทจัดการลงทุน" หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

"ตลาดหลักทรัพย์" หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

"ทรัพย์สินหลัก" หมายความว่า ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นๆของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีการประกาศหรือแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

"ที่ปรึกษาทางการเงิน" หมายความว่า ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

"ทุนชำระแล้ว" หมายความว่า มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว

"บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน" หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

"ประกาศ กข. 1/2553" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสตี (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ประกาศ กร. 14/2555" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"ประกาศ ทจ. 49/2555" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

BBM

"**ประกาศ ทจ. 51/2555**" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ประกาศ สช. 29/2555**" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ประกาศ สร. 26/2555**" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ประกาศ สร. 27/2557**" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ผู้จัดการกองทรัสต์**" หมายความว่า บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญานี้ และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว

"**พระราชบัญญัติทรัสต์**" หมายความว่า พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์**" หมายความว่า พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**วันทำการ**" หมายความว่า วันทำการของธนาคารพาณิชย์ ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

"**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์**" หมายความว่า บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

"**สำนักงาน ก.ล.ต.**" หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

"**เหตุสุดวิสัย**" ให้มีคำจำกัดความเช่นเดียวกับที่นิยามไว้ในมาตรา 8 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

"**หน่วยทรัสต์**" หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

"**อสังหาริมทรัพย์**" หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาหรือจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555

2. การก่อตั้งทรัสต์

2.1. ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

2.1.1. **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ** ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า **Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust** หรือ **BOFFICE** เป็นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสตีจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

B&M

2.1.2. กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสตี

2.1.3. การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสตีมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

2.1.4. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.2. ชื่อ อายุ ประเภทและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

2.2.1. ชื่อ อายุ และประเภท

ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญานี้ คือ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ** และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า **Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust** หรือ **BOFFICE** อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสตีและจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2.2.2. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไป โดยในส่วนของนักลงทุนรายย่อยนั้นเป็นการเสนอขายให้เฉพาะลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้าของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

โดยในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลใน

B&M

การเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสตีและกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ / ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ "การซื้อ / ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์" ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบและวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์โดยมิชักช้า

เมื่อกองทรัสต์ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจรวมถึงเงินทุนจากการกู้ยืมเงิน ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตาม **เอกสารแนบ 1**) จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวออกให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.

รายได้ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสตี เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้กองทรัสต์ สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

2.3. ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 02-258-9212 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2560 ตามกฎหมายไทย บริษัทฯ เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด โดยบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ

BKM

บริษัทฯ รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ปรากฏตาม **เอกสารแนบ 2**

บริษัทฯ ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสตีจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และเมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

2.4. ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 หมายเลขโทรศัพท์ 02-673-3999 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ. 2535 ตามกฎหมายไทย ทรัสตีเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยทรัสตี ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี ซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีปรากฏตาม**เอกสารแนบ 3**

ทรัสตีตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสตีด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ โดยทรัสตีมีหน้าที่หลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย และทรัสตีมีระบบงานเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสตีประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสตีจะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด โดยการคำนวณอัตราการถือหน่วยทรัสต์ให้นับรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสตีด้วย

2.5. ผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว บริษัทฯ ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีโดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี (ถ้ามี)

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

BBM

2.6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งได้จัดทำตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่กำหนดในสัญญานี้เป็นผู้รับผลประโยชน์ของกองทรัสต์นี้ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.7. ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

ในเบื้องต้นเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญานี้ ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ได้แก่ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (**"ทรัพย์สินเริ่มต้น"**) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสตีเพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่ามีการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสตีได้รับทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในข้อ 8.1 แห่งสัญญาฉบับนี้ โดยรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกปรากฏตาม **เอกสารแนบ 4** ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินเริ่มต้น และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้มาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักดังกล่าวและการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และตามสัญญาระหว่างทรัสตีกับผู้ให้กู้ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

2.8. วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ได้แก่วันที่ได้ทำสัญญานี้ และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนหรือดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินซึ่งเป็นค่าขายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่ทรัสตี

3. หน่วยทรัสต์

สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กันเรียกว่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งหน่วยทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆกันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ หน่วยละ 10 บาท และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมดรวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรกเป็นดังนี้

จำนวนรวมของหน่วยทรัสต์ ไม่เกิน 515,310,000 หน่วย

BKM

มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ ไม่เกิน 5,153,100,000 บาท

4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

4.1. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน

4.1.1. กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และประกาศ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการใด ๆที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้การเพิ่มทุนดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์และเป็นไปตามสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.1.2. การออกหน่วยทรัสต์ในกรณีเพิ่มทุนให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น

4.1.3. การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กระทำเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใดโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีก่อน

4.1.4. หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์

4.1.5. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น

4.1.6. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้กองทรัสต์เพิ่มทุนและออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้และเป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2. เหตุในการเพิ่มทุน

เหตุในการเพิ่มทุนมีดังต่อไปนี้

4.2.1. เพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกหรือเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่แล้ว

4.2.2. เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

BKM

4.2.3. เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

4.2.4. เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

4.2.5. เหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี

4.3. กระบวนการเพิ่มทุน

4.3.1. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

4.3.2. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน เว้นแต่กรณีที่เป็นการเพิ่มทุนโดยมีการระบุแผนการเพิ่มทุนไว้เป็นการล่วงหน้าอย่างชัดเจนแล้วในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่มีวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนนอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในแผนการดังกล่าว โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

(ข) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี)

(ค) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

4.3.3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในข้อ 8.1.3 แห่งสัญญานี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อ 12 แห่งสัญญานี้

4.3.4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

5.1. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

B&M

5.2. เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

5.2.1. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

5.2.2. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

5.2.3. กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญานี้

5.2.4. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้

5.3. กระบวนการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

5.3.1. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามเหตุที่กำหนดในข้อ 5.2.1 - 5.2.3 แห่งสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยไม่ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก็ได้

5.3.2. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้โดยดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น

5.3.3. ภายหลังจากที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เสร็จสิ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมิได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์

5.4. กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย

6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์

6.1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสตี และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใด ระหว่างทรัสตีและผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน

6.2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหนี้ของกองทรัสต์ โดยทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหนี้ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น

6.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังจากหัก

B&M

ค่าใช้จ่าย การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ และ/หรือภาระผูกพันอื่นๆที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) โดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์

6.4. ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญานี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัด หรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และข้อ 6.3

6.5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียวไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสตี และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

6.6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือนั้น

6.7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตี แล้วแต่กรณี

6.8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญานี้

6.9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้

6.10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสตีซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยโดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

6.11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 7 แห่งสัญญานี้

6.12. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

6.12.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำนำได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และ

BKM

วิธีการที่ทรัสตีและ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

6.12.2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้

6.12.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 5 แห่งสัญญานี้

7. การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ

7.1. ทรัสตีมีหน้าที่จัดให้มีสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการได้ โดยในปัจจุบันผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ได้แก่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เอง ให้ทรัสตีปฏิบัติให้เป็นตามสัญญานี้ ประกาศ กร. 14/2555 และให้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์โดยอนุโลม และในกรณีทรัสตีมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสตีกำกับดูแลให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายดำเนินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตาม ประกาศ กร. 14/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง และสัญญานี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แล้ว

7.2. สมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

7.2.1. รายละเอียดทั่วไป

(ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี
(ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปีที่ออกหน่วยทรัสต์
(ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอนในเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าว สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) หรือสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์อื่นใดตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และให้รวมถึงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

7.2.2. รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย

(ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
(ข) เลขที่หน่วยทรัสต์ และ/หรือ เลขที่ใบหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
(ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
(ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
(จ) การจำนำ/ เพิกถอนจำนำ/ การอายัด/ ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
(ฉ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดแจ้งรายการในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์(ถ้ามี)

7.3. สมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และในกรณีที่ทรัสตีได้ดำเนินการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในสมุด

B&M

ทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมาย ให้ถือว่าทรัสตีได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

7.4. ทรัสตีหรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

7.5. ทรัสตีหรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้

อนึ่ง หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ที่จะออกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัญญานี้ให้มีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

7.5.1. มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้

7.5.2. มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้

7.5.3. มีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสตีหรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสตีต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ จะไม่มีการเวนคืนใบหน่วยทรัสต์เดิมและออกใบหน่วยทรัสต์ใหม่อันเนื่องมาจากการลดทุนดังกล่าว

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิหรือใบหน่วยทรัสต์ ปรากฏตาม**<u>เอกสารแนบ 5</u>**

7.6. ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญานี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่ (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดตามข้อ 17.1.2 แห่งสัญญานี้ และ (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดรายหนึ่ง รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

7.6.1. วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์

การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหน่วยทรัสต์ โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะใช้ยันกองทรัสต์ได้เมื่อทรัสตี หรือบุคคลที่ทรัสตีมอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้ยันบุคคลภายนอกได้

BSM

เมื่อทรัสตี หรือบุคคลที่ทรัสตีมอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว ในการนี้ หากทรัสตี หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้ทรัสตีหรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ เพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้ใบหน่วยทรัสต์ใหม่ ให้ร้องขอต่อทรัสตี หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหน่วยทรัสต์และมีพยานอย่างน้อยหนึ่ง (1) คนลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งเวนคืนใบหน่วยทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสตี หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในการนี้ หากทรัสตี หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมาย และตามสัญญานี้แล้ว ให้ทรัสตี หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันได้รับคำร้องขอและให้ทรัสตี หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบหน่วยทรัสต์ให้ใหม่ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันได้รับคำร้องขอนั้น ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ทรัสตี หรือบุคคลที่ทรัสตีมอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

7.6.2. วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กำหนด

8. การลงทุนของทรัสต์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

8.1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

8.1.1. นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ประเภทและชนิดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีแผนจะลงทุนนั้นเป็นไปตามแนวทางการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 6** โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

(ก) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

(2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

(ข) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อ

B&M

พิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(ค) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(ง) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

(จ) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ

(2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ฉ) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ช) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมากจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจำนองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการ

B&M

ปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้นและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น หรือเป็นไปตามประกาศอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยกองทรัสต์อาจให้กู้ยืมแก่บริษัทดังกล่าวที่กองทรัสต์ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมด้วย

(ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

8.1.2. ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้

8.1.3. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(ก) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้ เช่น
  - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น

BBM

- ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วนถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งทรัสตียอมรับให้ความเห็นที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
  ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในข้อ 11 แห่งสัญญานี้
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับงานดังกล่าว

(2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีมีหน้าที่ดังต่อไปนี้
  - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - หน้าที่ของทรัสตีในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อ 11 แห่งสัญญานี้

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ มีระบบในการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.3(ก)(2) แห่งสัญญานี้ โดยอนุโลม
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
  - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

8.2. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

8.2.1. ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

BKM

(ก) พันธบัตรรัฐบาล

(ข) ตั๋วเงินคลัง

(ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข

(ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

(ฉ) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง โดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตาม (ฉ) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

(ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)

(2) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

(3) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ซ) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

(ฌ) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)

(2) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

B&M

(3) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

(ญ) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

8.2.2. อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

8.2.3. ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

8.2.4. ในกรณีที่ทรัสตีจัดการทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักด้วยตนเอง ทรัสตีต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่

(ข) มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

8.3. กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

8.3.1. สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

8.3.2. เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น

9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

9.1. กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง ให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้ใช้พื้นที่หรือการให้เช่าเท่านั้น ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

9.2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นนั้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

B&M

9.3. ห้ามมิให้กองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

9.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสตีเห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก

9.5. การประกันภัยตามข้อ 9.4 แห่งสัญญานี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทนเต็มจำนวน (Full Replacement Cost) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสตีในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก) หรือ ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าพื้นที่อาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสตีในนามของกองทรัสต์ มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใดๆ เช่นการเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

9.6. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม กองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

10.1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

10.1.1. กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

10.1.2. กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

10.1.3. กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

BBM

10.1.4. กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

10.1.5. กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

10.1.6. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

10.2.1. การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

10.2.2. การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

10.3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ และตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

10.3.1. ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

10.3.2. ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

10.4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

10.4.1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้ และตามที่กฎหมายกำหนด

10.4.2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ๆ

10.5. วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

B&M

10.5.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน รวมทั้งดำเนินการตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน และข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง (หากมี)จากนั้นนำเสนอต่อทรัสตีเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป ในการนี้ ทรัสตีสามารถนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

10.5.2. ทรัสตีเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์

10.5.3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าวเป็นกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มีจำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือหลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

10.5.4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.3 แห่งสัญญานี้ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.4 แห่งสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า รวมทั้งเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน และข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง (หากมี) ด้วย

10.5.5. ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงิน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์

(ข) การกำหนดวงเงินกันสำรองตาม (ก) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

(ค) การกำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป

10.5.6. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

(ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)

(ข) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้

BKM

(1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)

(2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น

(3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม

(ค) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

10.6. การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตี

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตีได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

10.7. การกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 10 นี้โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.3 ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น

11. มูลค่าทรัพย์สิน และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

11.1.1. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางตรง

(ก) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) เป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

(2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

BBM

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)

(ข) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง

(ค) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี

(2) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

(4) เมื่อทรัสตีหรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ

(ง) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

11.1.2. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้

(1) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1 โดยคำนึงถึงภาระภาษีของบริษัทและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม

(2) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัท จะประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทดังกล่าวได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1 โดยอนุโลม

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

B&M

(2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

11.1.3. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามข้อ 8.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 11.1.2(ข)

11.2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.2.1. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสตีแล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต.ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสตีตรวจสอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ให้ใช้ราคาดังต่อไปนี้ ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

(1) ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินหลักจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในการคำนวณ

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าตามวรรคหนึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ด้วย

(2) ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด ในกรณีที่เป็นทรัพย์สินอื่นนอกจาก 8.2

(ข) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้

(1) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสอง (2) ตำแหน่ง และปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(2) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยมห้า (5) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสี่ (4) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้า (5) ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

11.2.2. เงื่อนไขเพิ่มเติม:

B&M

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และ มูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 11.2 แห่งสัญญานี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

12.1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในข้อ 8.1.3(ก)(2) ข้อย่อยแรกแห่งสัญญานี้

12.2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

12.2.1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

12.2.2. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้าน (1,000,000) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

12.2.3. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

12.2.4. ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

12.3. เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามข้อ 8.1.3(ก)(2) แห่งสัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งทรัสตียอมรับเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

BBM

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

13.1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี

13.2. เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

13.2.1. เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

13.2.2. ทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน

(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

(ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (ค) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

14.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสตี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเพียงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสตี พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ตามประกาศ ทจ. 51/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

14.2. ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน เปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ เปิดเผยข้อมูลที่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญจนเป็นเหตุให้เกิดความรับผิดตามกฎหมายต่อกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใด ๆ ให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อได้รับชดเชยความเสียหายใด ๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์จนเต็มจำนวนตามที่กองทรัสต์ต้องเสียหายจริง หรือในกรณีที่

B&M

สามารถดำเนินการได้ตามกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงเข้ารับผิดชอบชดเชยความเสียหายใด ๆ โดยตรงกับผู้เสียหายหรือกองทรัสต์แล้วแต่กรณี

14.3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีโดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้

14.3.1. งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตี ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสสี่ หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

14.3.2. งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาสสี่ ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสี่ ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็นสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

14.3.3. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสตี ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

14.3.4. รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ไม่เกินสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำงวดรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตามข้อ 14.3.1 และ ข้อ 14.3.2 แห่งสัญญานี้นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกนำส่งตามรายละเอียดที่กำหนดไว้โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำส่งเพื่อให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ

14.4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ

14.5. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

14.5.1. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ

14.5.2. วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

14.5.3. วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

14.5.4. วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

14.5.5. ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

14.5.6. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

14.6. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

14.6.1. ข้อมูลความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

14.6.2. ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

และเมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้กองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

14.7. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

14.7.1. เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิกกองทรัสต์

14.7.2. เหตุการณ์ที่สัญญานี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า

14.8. ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ตามข้อ 13.2 แห่งสัญญานี้

14.9. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดในข้อ 14. นี้แล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายกำหนดให้กองทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล และ/หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

BKM

15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

15.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ในแต่ละไตรมาส (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว

15.2. อนึ่งกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

15.2.1. การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

15.2.2. การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

15.3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

15.4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

15.4.1. ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 15.1

15.4.2. ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

BSM

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสำหรับไตรมาสล่าสุดที่จะมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยด้วยเงินของตนเองในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่ กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

15.5. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

15.5.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

15.5.2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ

(ข) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ

(ค) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ

(ง) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ

15.5.3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท เว้นแต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะแจ้งเป็น

B&M

ลายลักษณ์อักษรมายังผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่น ภายในสาม (3) วันนับตั้งแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

15.5.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในประเทศไทย เช่น ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน ค่าธรรมเนียมในการออกเช็ค หรือภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ อย่างไรก็ดีผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยการออกเช็คสั่งจ่าย หรือโอนเงินไปยังบัญชีธนาคารที่ตั้งอยู่นอกประเทศไทย รวมถึงภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

15.5.5. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากมีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เรื่องนั้น

16.1. วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

16.2. เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

16.2.1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

16.2.2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.5.3 แห่งสัญญานี้

16.2.3. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้

16.2.4. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

16.2.5. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

16.2.6. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

BBM

16.2.7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสตีโดยให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.2 และ 18.3 แห่งสัญญานี้ หรือการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญานี้

16.2.8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

16.2.9. การเลิกกองทรัสต์

16.2.10. กรณีอื่นใดที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

16.3. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

16.3.1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

16.3.2. การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(ก) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสตี

(ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(ค) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสตีถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

16.3.3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.4 แห่งสัญญานี้

16.4. การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญานี้กำหนด และให้จัดทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

B&M

(ก) กรณีทั่วไป ให้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

(ข) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่าสามวันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสตี หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือทรัสตีตามข้อ 16.3.2 (ก) หรือ (ข) แห่งสัญญานี้แล้วแต่กรณี ให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสตีต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสตี เพื่อให้ทรัสตีสามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

16.5. องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 16.3.2 (ก) แห่งสัญญานี้ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 16.3.2 (ก) แห่งสัญญานี้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีแต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสตีมีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

BBM

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

16.5.1. ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

16.5.2. กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

16.5.3. เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้

16.5.4. ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

16.6. วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสตีกำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

16.7. วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

16.8. มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

16.8.1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

16.8.2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

BBM

(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

(จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ฉ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญานี้

(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(ซ) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

16.9. บันทึกการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

17.1. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

17.1.1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

17.1.2. เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกไม่รวมถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนั้นกองทรัสต์จึงยังไม่ตกอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเรื่องสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว

อย่างไรก็ดี หากในอนาคตกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งการถือครองที่ดินในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

17.1.3. ในกรณีที่มีการถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1.1 หรือ 17.1.2 แห่งสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(ข) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้

(ค) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวตามข้อ 17.1.1 หรือ 17.1.2 แห่งสัญญานี้ จำหน่ายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) หรือเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

17.2. ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

17.3. ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

17.3.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 (หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต จะประกาศกำหนด) ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

17.3.2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

18. ทรัสตี

18.1. สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบ

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ทรัสตีมีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตีมีดังต่อไปนี้

<u>สิทธิ</u>

(1) นอกเหนือจากค่าตอบแทนของทรัสตีตามสัญญานี้แล้ว ให้ทรัสตีมีสิทธิถือหน่วยทรัสต์ได้โดยเป็นไปตามข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 17 แห่งสัญญานี้

(2) ทรัสตีสามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใด ๆ โดยอาศัย

(ก) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการให้ความเห็นในข้อกฎหมาย การตีความสัญญานี้ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์

BBM

(ข) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากวาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินราคา และบุคคลอื่นใดที่ทรัสตีขอคำปรึกษา และผู้ที่ทรัสตีเชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทรัสตีขอคำปรึกษานั้น

(ค) เอกสารที่ทรัสตีเชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ

(ง) เอกสารอื่นใดที่ทรัสตีได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งทรัสตีมีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

อนึ่ง ทรัสตีไม่ต้องรับผิดหากว่าทรัสตีได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตโดยอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสตีได้รับตามข้อนี้โดยได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ ทรัสตีจะตรวจสอบการลงลายมือชื่อใด ๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ได้รับหากมีเหตุให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นว่านั้น

(3) การตัดสินใจใด ๆ ของทรัสตีในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หากทรัสตีได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่าทรัสตีมีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือไม่นั้น หากสัญญานี้ และ/หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดมิได้กำหนดไว้อย่างแจ้งชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่ทรัสตีในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ได้

(4) ทรัสตีมีสิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญานี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสตีต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสตีมีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสตีได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชดใช้ จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใดๆ อัน ทรัสตีได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสตีอย่างถูกต้องเหมาะสม ตามสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(ข) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามสัญญานี้ ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสตีมีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพยสิทธิหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิ

BKM

ที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำต้องรอให้มีการเลิกกองทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสตี ให้ทรัสตีมีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด อย่างไรก็ตาม ห้ามมิให้ทรัสตีใช้สิทธิตามข้อนี้จนกว่าทรัสตีจะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(ค) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังที่ทรัสตีพ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสตีของกองทรัสต์

<u>หน้าที่</u>

ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) โดยในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสตีอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสตีจะพิจารณาเห็นสมควร

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี ให้ทรัสตีงดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อ 13.2 และข้อ 14.8 แห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ รวมตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสตีมีอำนาจหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

18.1.1. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตีในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสตี ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

(ก) การทำธุรกรรมที่มิใช่เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสตี

(ข) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

(ค) ทรัสตีอาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสตีหรือผู้อื่นดำเนินการได้

(ง) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ ทจ. 51/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 และ/หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(จ) กรณีอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

BEM

ทั้งนี้ เมื่อทรัสตีมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่น (ถ้ามี) ตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้แล้ว นอกเหนือจากเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ ทจ. 51/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 และ/หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กข. 1/2553 ดังนี้

ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

(ข) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน

(ค) การดำเนินการของทรัสตีเมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ ทรัสตีสามารถมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนได้ ซึ่ง ในการมอบหมายงานดังกล่าวทรัสตีจะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

(ก) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(2) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล

(3) ทรัสตีรายอื่น

(4) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่

(ข) การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

โดยในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสตีจะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทรัสตีจะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

18.1.2. บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

BBM

18.1.3. ห้ามมิให้ทรัสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตีอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินการที่ฝ่าฝืนข้อห้ามตามข้อ 18.1.3 แห่งสัญญานี้ให้ตกเป็นโมฆะ

18.1.4. แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี

18.1.5. จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณีทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี ทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นที่ทรัสตีจัดการ (ถ้ามี) ด้วย

18.1.6. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นที่กำหนดในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

18.1.7. ทรัสตีจะไม่ใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัสตียังคงมีสิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามข้อ 18.1(4) แห่งสัญญานี้

18.1.8. ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์

18.1.9. จัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสตีครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(ก) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง(ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี

(ค) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

(ง) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์

(จ) การควบคุม ตรวจสอบและป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมิให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์

(ฉ) การแยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสตีโดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประกาศ กข. 1/2553 โดยต้องมีการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.หรือการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วแต่กรณี และผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องมิใช่กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสตี ก่อนที่จะยื่นต่อ

BBM

สำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ช) จัดสรรสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

18.1.10. ดูแลให้สัญญานี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้

(ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่เป็นไปตามข้อ 18.1.10(ก) แห่งสัญญานี้ ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญานี้มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

18.1.11. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้และทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในสัญญานี้และพระราชบัญญัติ ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(ข) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายรายเดิม (ถ้ามี) และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามข้อ 19.5.2 แห่งสัญญานี้ หรือผู้รับมอบหมายรายใหม่ (ถ้ามี)

(ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ง) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(จ) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(ฉ) ในกรณีที่จำเป็น ทรัสตีอาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสตี หรือต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ทรัสตีเห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

BKM

(ซ) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายรายใหม่ (ถ้ามี) โดยในการเข้าจัดการกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ประกาศ กร. 14/2555 และสัญญานี้ได้ระบุไว้

นอกจากนี้เมื่อทรัสตีเห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสตีสามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมายได้ตามที่ทรัสตีเห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

(ฌ) นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญานี้ ทรัสตีอาจกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสตีเสียก่อนจึงจะสามารถดำเนินการได้

18.1.12. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควรในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

18.1.13. เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

18.1.14. จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7.5 แห่งสัญญานี้

18.1.15. ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเวลาอันสมควรกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสตีออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน ชำรุดเสียหาย

18.1.16. ระบุความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสตีจะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

B&M

เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสตีในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

18.1.17. ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสตีด้วย

18.1.18. รับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

18.1.19. ก่อให้เกิดหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด รวมถึงสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

18.1.20. อนึ่ง การที่ทรัสตีเข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด อนึ่ง ทรัสตีไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสตี และทรัสตีไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้

18.2. การแต่งตั้ง เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสตี

18.2.1. การแต่งตั้งทรัสตี

เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสตี การแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ให้กระทำได้โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

18.2.2. เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

(ก) เงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

(1) ทรัสตีลาออกจากการทำหน้าที่ หรือหยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจ

(2) ทรัสตีถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล

(3) ทรัสตีชำระบัญชี

(4) ทรัสตีหยุดประกอบกิจการตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีเป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

B&M

(5) ทรัสตีถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามข้อ 18.3.2 แห่งสัญญานี้

(ข) วิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

(1) ในกรณีทรัสตีลาออกจากการทำหน้าที่หรือหยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจตามข้อ 18.2.2 (ก) (1) แห่งสัญญานี้ให้มีการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่กล่าวไว้ในข้อ 18.3.1 แห่งสัญญานี้

(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์การเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่กล่าวไว้ในข้อ 18.2.2 แห่งสัญญานี้ (นอกเหนือจากกรณีทรัสตีลาออกจากการทำหน้าที่หรือหยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจตามข้อ 18.2.2 (ก) (1) แห่งสัญญานี้) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าไปยังทรัสตีอย่างน้อยหนึ่ง (1) เดือน ก่อนวันที่มีการพ้นสภาพจากการเป็นทรัสตีหรือถอดถอนทรัสตี

อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่ทรัสตีถูกถอดถอนหรือสำนักงาน ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีเป็นการชั่วคราว หรือเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จำต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ทรัสตีตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ในกรณีเช่นว่านี้ให้ทรัสตีรายเดิมทำหน้าที่ทรัสตีต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

(3) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสตี (นอกเหนือจากกรณีทรัสตีลาออกจากการทำหน้าที่หรือหยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจตามข้อ 18.2.2 (ก) (1) แห่งสัญญานี้) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยเร็วและให้ทรัสตีรายเดิม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นทรัสตีรายใหม่เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีรายเดิม หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นทรัสตีรายใหม่

หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสตีไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับใช้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อทรัสตีรายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิม ทรัสตีรายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา นอกจากนี้ ทรัสตีรายใหม่มีหน้าที่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัสตีรายเดิมว่า ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิมแล้ว

อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสตี แต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ ถ้ามิอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้

B&M

18.2.3. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสตี

ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสตีให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 20.1 แห่งสัญญานี้ โดยอัตราที่เรียกเก็บจริงจากทรัสตีจะเป็นไปตามที่ทรัสตี และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป แต่ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินที่กำหนดไว้ในข้อ 20.1 แห่งสัญญานี้

18.3. การลาออก การหยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจ หรือการถอดถอนทรัสตี

18.3.1. การลาออกหรือหยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจของทรัสตี

หากทรัสตีประสงค์ที่จะลาออกหรือหยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจ

(ก) ทรัสตีต้องแจ้งการลาออกหรือหยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสาม (3) เดือน ในกรณีดังกล่าว การพ้นจากตำแหน่งของทรัสตีให้มีผลเมื่อทรัสตีรายใหม่เข้าทำหน้าที่เป็นทรัสตีรายใหม่ของกองทรัสต์ โดยให้ทรัสตีรายเดิมทำหน้าที่ทรัสตีต่อไปจนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

(ข) ในการแจ้งการลาออก หรือหยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบตาม (ก) ให้ทรัสตีเสนอผู้ที่จะทำหน้าที่เป็นทรัสตีรายใหม่ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาลงมติเห็นชอบเพื่อแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา คัดเลือกและแต่งตั้งเป็นทรัสตีรายใหม่ของกองทรัสต์ด้วย และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัสตีรายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ทรัสตีรายเดิม ในการนี้ ให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์หารือร่วมกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดบุคคลผู้มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นทรัสตีรายใหม่ของกองทรัสต์ โดยทรัสตีรายใหม่นี้จะต้องเข้าทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญานี้กับ ทรัสตีรายเดิมและผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) หากพ้นกำหนดระยะเวลาสาม (3) เดือนนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับหนังสือแจ้งการลาออกจากทรัสตีรายเดิมแล้วและผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ได้ ให้ทรัสตีมีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่ทรัสตีคัดเลือก (โดยต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัสตีรายใหม่

18.3.2. การถอดถอนทรัสตี

ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามข้อ 16 แห่งสัญญานี้อาจถอดถอนทรัสตีได้ เมื่อปรากฏว่าทรัสตีมิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการอันเป็นความผิดตามพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใดซึ่งมิใช่ความผิดลหุโทษ และทรัสตีไม่อาจเยียวยาแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งให้ทรัสตีทราบถึงเหตุดังกล่าว

BBM

18.4. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสตี

ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสตีขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็นทรัสตีของกองทรัสต์มิได้

18.4.1. มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทรัสตี เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสตีดังกล่าว

(ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสตีเป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์

(ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสตีเป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

(จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะทำนองเดียวกับ (ก) ถึง (ง) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสตีขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

18.4.2. เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเป็นอิสระ

หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการเข้ารับเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ว่าทรัสตีขาดความเป็นอิสระตามข้อ 18.4.1 และข้อ 18.4.2 แห่งสัญญานี้ ให้ทรัสตี แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อได้ว่าจะทำให้ทรัสตีสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

18.5. ความรับผิดของทรัสตี

18.5.1. ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หากทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสตียังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

18.5.2. ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จาก การกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

B&M

ในกรณีเช่นว่าให้กองทรัสต์โดยทรัสตีมีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง

18.6. การจำกัดความรับผิดของทรัสตี

18.6.1. ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสตีได้กระทำในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสตีจะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ความเสียหายที่ทรัสตีจะได้รับตามข้อ 18.7 แห่งสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสตีไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริตหรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ในกรณีเช่นว่านี้ ทรัสตีจะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้

18.6.2. ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสตี (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ทรัสตีไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสตี รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุที่ระบุไว้ในข้อ 18.6.4 แห่งสัญญานี้

18.6.3. ในการโอนหน่วยทรัสต์ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กันเอง ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ ที่ปรากฏในใบทรัสต์ หรือในการสลักหลังใบทรัสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทรัสต์ หรือตราสารใดๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยทรัสต์โดยทรัสตีมิต้องรับผิด หากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทรัสตีมีสิทธิ (แต่มิได้มีหน้าที่) เรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญานี้ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงลายมือชื่อ

18.6.4. ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสตี หรือพนักงานของทรัสตีซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการปริวรรตเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรือ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสตี หรือ เหตุอื่นใดที่ทรัสตีไม่สามารถควบคุมได้

18.6.5. ทรัสตีไม่จำต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็นเหตุให้ทรัสตีต้องใช้เงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสต์) หรือก่อให้เกิดความรับผิดทางการเงินอื่นใดๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญานี้ของทรัสตี

18.7. การชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสตี

18.7.1. ให้ทรัสตีมีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสตีได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม

B&M

และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชดใช้ จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใด ๆ อันทรัสตีได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสตีอย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

18.7.2. ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชดใช้ตามข้อ 18.7 แห่งสัญญานี้ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสตีได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสตีด้วย

18.7.3. เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อ 18.7 แห่งสัญญานี้

(ก) เป็นเงินที่ทรัสตีพึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่ทรัสตีมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย

(ข) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังที่ทรัสตีพ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสตีของกองทรัสต์

19. ผู้จัดการกองทรัสต์

19.1. การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ รับรองว่าบริษัทฯมีคุณสมบัติ ความรู้และความสามารถ ตลอดจนความพร้อมของระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

โดยสัญญานี้ บริษัทฯ ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ กฎหมาย หลักเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี (ถ้ามี)

19.2. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

<u>สิทธิ</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่จัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่จัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งสอดคล้องกับที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

<u>หน้าที่</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และต้องรับผิดอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติ

B&M

หน้าที่และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่หลักตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี) การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญานี้ได้ระบุไว้

(2) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญานี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(3) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสตีจะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสตีร้องขอ เพื่อให้ทรัสตีสามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) จัดทำและจัดส่งพร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างกองทรัสต์ วิธีการให้เช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้นให้แก่ทรัสตีในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ประสานงานกับทรัสตีและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ทรัสตี และจัดส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสตีภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

(5) การบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญานี้และควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ทำสัญญา

BBM

หรือข้อตกลงกับบุคคลใดๆ เช่น สัญญากู้ยืมเงิน และในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าวมีข้อกำหนดให้การแต่งตั้ง หรือการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบและตกลงว่าการแต่งตั้ง หรือการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือข้อตกลงนั้นด้วย

ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (profit sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหล อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

(6) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์

<u>ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสตี บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดๆร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการ ประสานงาน

B&M

รวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสตีหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสตี (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสตี ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีร้องขอ

(3) การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

(4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการ

B&M

เปลี่ยนแปลง แก้ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

19.3. การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสตีทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และต่อทรัสตี และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสตีในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสตียังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญานี้

19.4. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการลาออก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นหนังสือลาออกต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสตีโดยชอบตามข้อ 19.3 แห่งสัญญานี้ และการลาออกมีผลใช้บังคับแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

19.4.1. ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลที่เป็นความลับหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสตี และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสตีร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

"ข้อมูลที่เป็นความลับ" หมายความว่า บรรดาข้อมูลที่มีบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นเจ้าของและเป็นข้อมูลที่เป็นความลับ และข้อมูลของกองทรัสต์ฯ และ/หรือของลูกค้าใดๆของกองทรัสต์ หรือข้อมูลซึ่งโดยลักษณะของข้อมูลนั้นควรถือได้ว่าเป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) ข้อความที่เป็นความลับนั้นๆ ความลับทางการค้า ความรู้แห่งวิธีการ (know-how) กลยุทธ์ การดำเนินงาน ข้อมูลเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ รายชื่อลูกค้า แผนงาน โอกาสทางการตลาด และการดำเนินการธุรกิจต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลที่ได้รับโดยทางวาจา ที่เป็นลายลักษณ์อักษร ที่บันทึกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือในรูปแบบอื่น

19.4.2. จัดทำรายงานสรุปการบริหารจัดการกองทรัสต์ จนถึงเวลาที่สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ และส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสตี และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

19.4.3. เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสตี หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกด้วยอำนาจหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการใดๆที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสตีเสียก่อน

BKM

19.4.4. ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญานี้

19.5. การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

19.5.1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในข้อ 19.3 แห่งสัญญานี้

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่

(1) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสตีเห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาหกสิบ (60) วัน นับแต่วันที่ทรัสตีแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว

(2) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสตีว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ค) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาที่ประกาศ สร. 26/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีหลักเกณฑ์ วิธีการและขั้นตอนตามที่กำหนดใน ข้อ 19.5.2 แห่งสัญญานี้ โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ทำสัญญา หรือข้อตกลงกับบุคคลใดๆ เช่น สัญญากู้ยืมเงิน และในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าวมีข้อกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขใดๆ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือข้อตกลงนั้นด้วย

19.5.2. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบ (30) วันก่อนวันที่เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับโดยการใช้สิทธิเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสตีตามข้อนี้ เว้นแต่เป็นเหตุตามข้อ 19.5.1(ข)(2) และ

B&M

(3) และข้อ 19.5.1(ค) และ (ง) ให้ทรัสตีมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการบอกเลิกสัญญาต่อผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสตีไม่ตัดสิทธิของทรัสตีในอันที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

กรณีปรากฏเหตุในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 19.5.1 (ข)(1) ให้ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ทรัสตีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ 19.5.1 (ข)(1) นอกจากนี้ ทรัสตีจะขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วัน นับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ 19.5.1 (ข)(1) - (3) และข้อ 19.5.1(ค) และ (ง) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

19.5.3. การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสตีในอันที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา และ ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ตลอดจนกฎหมาย และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ รวมถึงลงนามในเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง และส่งมอบเอกสารและข้อมูลในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาให้แก่ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามที่ได้รับการร้องขอเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถดำเนินการในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์

19.6. หน้าที่ของทรัสตีกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.1.1 แห่งสัญญานี้

19.7. การเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (petty cash) และบัญชีดำเนินงาน (operating account) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสตี และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสตีเพื่อให้ทรัสตีสามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสตีเห็นสมควร

B&M

19.8. ความรับผิดของผู้จัดการกองทรัสต์

19.8.1. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อ หรือจงใจกระทำผิดหน้าที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดต่อค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์และต้องรับผิดอย่างไม่มีข้อจำกัด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบหลักเกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

19.8.2. ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

19.8.3. ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

19.8.4. ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จำต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้เงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของผู้จัดการกองทรัสต์ (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสต์) หรือก่อให้เกิดความรับผิดทางการเงินอื่นใด ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญานี้ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์ สัญญาฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือคู่มือระบบงานกำหนดไว้ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วนโดยจงใจ โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

20.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ทั้งนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆเพื่อการก่อตั้งทรัสต์และการบริหารจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ซึ่งจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว และในการกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

B&M

20.1.1. เพดานค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นประจำ ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)	15.0% ต่อปี		
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุน ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน)	12.0% ต่อครั้ง		

20.1.2. รายละเอียดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

(ก) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ในการจัดตั้งครั้งแรก และที่จ่ายเป็นประจำ โดยเพดานของค่าธรรมเนียมจะแสดงเป็นร้อยละต่อปี ยกเว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1. ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์	0.75%	ไม่เกิน 0.30% ต่อปี ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้คำนวณจากราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หักออกด้วยจำนวนเงินลดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว โดยราคาทุนของทรัพย์สิน	รายเดือน

B&M

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
		หลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น	
2. ค่าธรรมเนียมทรัสตี และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	1.0%	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวม	รายเดือน
3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
4. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
5. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
6. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
7. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการสำรวจภาพรวมตลาด และ/หรือการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	ไม่เกิน 0.075% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
8. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าว รวมถึงค่าตรวจสอบทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติ	ไม่เกิน 0.1% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

BKM

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
หน้าที่ตรวจสอบทรัพย์สิน			
9. ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นเพื่อชำระคืนหนี้เดิม และค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่สัญญากำหนด
10. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	1.0% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ต่อครั้ง	รายครั้ง
11. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	2.5% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	รายครั้ง

BBM

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
		เพิ่มเติม (ถ้ามี) ต่อครั้ง	
12. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ เช่น ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายในการสำรวจภาพรวมตลาด	ตามที่จ่ายจริง	1.0% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ต่อครั้ง	รายครั้ง
13. ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ต่อครั้ง	รายครั้ง
14. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อโฆษณา การจัดกิจกรรมและงานอีเว้นท์ การตกแต่งเนื่องในงานเทศกาลตามความเหมาะสม การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การจัดกิจกรรมตามวันประเพณี การจัดงานแถลงข่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการผู้ให้บริการภายนอก	ตามที่จ่ายจริง	1.0% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ต่อครั้ง	รายครั้ง
15. ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี เช่น ค่าพิธีกร ค่าสถานที่ ค่าบริการลงทะเบียนและนับคะแนน และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจน ค่า	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

BBM

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
แปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว			
16. ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
17. ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และรายงานต่าง ๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
18. ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณีย์ยากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าใช้จ่ายในการติดตามสถานะเช็คคงค้าง เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
19. ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
20. ค่าใช้จ่าย ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตี ตามหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เช่นค่าที่ปรึกษาและ/หรือตัวแทนประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
21. ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

B&M

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง			
22. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตี ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
23. ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
24. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสตีที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่า	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

B&M

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
สินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ต.ล.			
25. ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
26. ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
27. ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
28. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับช่องทางสื่อสารออนไลน์ต่าง ๆ เช่น Facebook Instagram เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
29. ค่าออกแบบ อัพเดตข้อมูลเพิ่มเติม และดูแลบำรุงรักษาเวบไซต์ ซึ่งหมายรวมถึงเวบไซต์ของกองทรัสต์ และเวบไซต์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
30. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนการกุศลต่าง ๆ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
31. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรับรองลูกค้า วิทยากร หน่วยงานราชการ ตัวแทน (Agent) และ/หรือเจ้าหน้าที่	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

BKM

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ที่มาติดต่ออาคาร			
32. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับของขวัญและของกำนัล เนื่องในโอกาสและวันสำคัญต่าง ๆ ให้กับลูกค้า ผู้เช่า ตัวแทน (Agent) สำนักงานจราจร สำนักงานตำรวจ สำนักงานเขต และ/หรือหน่วยงานราชการ เช่น ของขวัญวันขึ้นปีใหม่ กระเช้าดอกไม้แสดงความยินดี เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
33. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพิธีกรรมทางศาสนาและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ เช่น การสักการะบูชาศาลพระภูมิ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
34. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับงานทำบุญอาคารประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์			
35.1 ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์ และวัสดุสิ้นเปลืองที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าบำรุงรักษาทางเชื่อมบีทีเอส (ถ้ามี) ค่าตอบแทน และ/หรือค่าธรรมเนียมการใช้ส่วนเชื่อมต่อรถไฟฟ้า (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงานซ่อมแซม ดูแลบำรุงรักษา จัดซื้อ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

B&M

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
จัดหา และ/หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา ทดแทน ทำให้เทียบเท่า เพิ่มมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือปรับแบบภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตย์อสังหาริมทรัพย์			
35.3 ค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำรงสถานะอาคารอนุรักษ์พลังงาน ค่าใช้จ่ายในการขออนุมัติ และ/หรือต่ออายุใบรับรอง LEED รวมถึงค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงและพัฒนาเพื่อดำรงสถานะอาคารอนุรักษ์พลังงาน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.4 ค่าใช้จ่ายในการรับบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เช่น การบริการจราจรบนถนนรอบอาคาร การบริการรักษาความปลอดภัย การบริการรักษาความสะอาด การปรับแบบภูมิทัศน์ หรือค่าทำสวน ค่าบริหารที่จอดรถ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.5 ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ทั่วไป	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.6 ค่าคอมมิชชั่น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

BBM

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
35.7 ค่าเบี้ยประกัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.8 ค่าบริการและ/หรือค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม บำรุงรักษาอุปกรณ์รักษาความปลอดภัย เช่น กล้อง CCTV บัตรสมาชิกอาคาร บัตร Visitor เพื่อเข้า-ออกอาคาร และอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.9 ค่าป้องกันและกำจัดแมลง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.10 ค่ากำจัดขยะ รวมถึงค่ากำจัดไขมันของระบบบำบัดน้ำเสีย ค่าใช้จ่ายในการวิเคราะห์น้ำดี น้ำเสียของบ่อบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.11 ค่าบริการและ/หรือค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม บำรุงรักษาอุปกรณ์ดูแลรักษาทำความสะอาด รวมถึงค่าทำความสะอาดกระจกภายนอกโดยรอบอาคารสำนักงาน และวัสดุสิ้นเปลืองในการทำความสะอาด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.12 ค่าบริการและ/หรือค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม บำรุงรักษาอุปกรณ์ รวมถึงวัสดุสิ้นเปลืองของระบบสาธารณูปโภค เช่น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

BBM

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิงของเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ค่าเดินสายไฟฟ้า รวมถึงค่าติดตั้งอุปกรณ์โทรศัพท์ Internet และ/หรืออุปกรณ์ wifi			
35.13 ค่าระบบที่จอดรถ รวมถึงค่าใช้จ่ายสำหรับวัสดุสิ้นเปลืองที่เกี่ยวข้องกับการบริหารพื้นที่จอดรถ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.14 ค่าเช่าพื้นที่อาคารรายปี / ค่าเช่าที่ดินรายปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.15 ค่าใช้จ่ายและค่าอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัย การเตรียมความพร้อม และการอพยพหนีไฟ รวมถึงการอบรมดับเพลิงประจำปี การอบรมการปฐมพยาบาลเบื้องต้น การอบรมเพื่อรักษามาตรฐาน ค่าใช้จ่ายในการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.16 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำป้ายชื่อและป้ายบอกทางต่าง ๆ ในอาคาร รวมถึงการผลิตและปรับปรุงข้อมูลของ VDO Wall บริเวณล็อบบี้ของอาคาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.17 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

B&M

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
กับการจัดกิจกรรมต่าง ๆ และการประดับตกแต่งเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ขององอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดกิจกรรมเพื่อสังคม, กิจกรรมส่งเสริมแนวความคิดอนุรักษ์พลังงาน, กิจกรรมตามวันประเพณี และค่าอุปกรณ์ตกแต่งสถานที่ตามวันสำคัญต่าง ๆ เป็นต้น รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้บริการผู้ให้บริการภายนอก (Outsource)			
35.18 ค่าใช้จ่ายในการยื่นขอต่ออายุ และ/หรือเพื่อรักษาการบริหารงานและการปฏิบัติดำเนินการให้ได้มาตรฐานระบบบริหารงานคุณภาพ (ISO) และ/หรือมาตรฐานระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม เช่น ค่าใช้จ่ายขอคำปรึกษา ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมพนักงาน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
35.19 ค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีป้าย และ/หรือค่าภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

BBM

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
เป็นต้น			
35.20 ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าไปรษณีย์ ค่าเดินทางติดต่อราชการ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าวัสดุอุปกรณ์สำนักงาน วัสดุสิ้นเปลืองอื่น ๆ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

(ข) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุน หรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยเพดานของค่าธรรมเนียมจะแสดงเป็นร้อยละต่อครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)	กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น - ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
2. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee)	ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
3. ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งและ/หรือเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมยื่นแบบ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีการจัดตั้งกองทรัสต์ เพิ่มทุน หรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

BBM

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
แสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล เช่น dataroom ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางด้านภาษี กฎหมาย การเงิน วิศวกรรม การรังวัดที่ดิน เป็นต้น			
4. ค่าธรรมเนียมผู้แทน หรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
5. ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบวิเคราะห์ และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ โอน และรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
6. ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้า	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

B&M

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น			
7. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือการประเมินมูลค่าหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
8. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางภาษี ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย และค่าใช้จ่ายในการสำรวจภาพรวมตลาด	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
9. ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
10. ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
11. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

BBM

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
12. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง
13. ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	รายครั้ง
14. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์การเสนอขายและที่เกี่ยวเนื่องกับการขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าเลี้ยงรับรอง ค่าวางแผน ค่าออกแบบ จัดทำ และเผยแพร่สื่อโฆษณา เวบไซต์ งานอีเว้นท์ งานโรดโชว์ งานแถลงข่าว การเยี่ยมชมทรัพย์สิน โฆษณาขอบคุณ การสนับสนุนการจองซื้อ อีเวนท์ฉลองความสำเร็จภายหลังการจองซื้อ ค่าของชำร่วยในงาน ฯลฯ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	2.0%	รายครั้ง
15. ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายครั้ง

20.2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

20.2.1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้แก่

(ก) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

(ข) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(ค) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(ง) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่น ๆ

(1) ค่าธรรมเนียมในการจดแจ้งการจำนำหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสตี และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง

BBM

ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.2.1 แห่งสัญญานี้ ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

20.3. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย

20.3.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการเพิ่ม/ลด/ยกเว้นจำนวนค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ตามข้อ 20.1 และข้อ 20.2 แห่งสัญญานี้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หากจำนวนค่าธรรมเนียมภายหลังการเพิ่ม/ลด/ยกเว้น คิดเป็นอัตราไม่เกินตามที่ระบุไว้

20.3.2. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามข้อ 20.1 และข้อ 20.2 แห่งสัญญานี้ หากจะเป็นผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น การเพิ่มค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้โดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

21.1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว และต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง (หากมี)

21.2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.8 แห่งสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

21.3. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ เป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

21.4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบันให้ทรัสตีมีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขหรือเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

21.5. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ให้ทรัสตีมีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าว ทรัสตีไม่จำต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

B&M

22. การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสตีจะเลิกกองทรัสต์

22.1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้า (35) ราย

22.2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

22.3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสตีไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสตีได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสตีขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์

22.4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสตีแต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่แล้ว แต่มิอาจแต่งตั้งได้

22.5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้

22.6. เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

23. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

23.1. ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

23.2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

23.3. ทรัสตีจะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสตีไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีซึ่งอาจทำให้ทรัสตีไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

24. การรวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด

เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงให้ทรัสตีดำเนินการหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สิน โดยทรัสตีซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจดำเนินการชำระบัญชีเองหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชี

BLM

โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้

การรวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

24.1. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน

24.2. ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ

24.3. ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสตีมีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัสตี

24.4. หนี้อย่างอื่น

ในกรณีที่ทรัพย์สินในกองทรัสต์มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบให้ชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น

ในกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสตีเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสตีในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

25. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

26. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

ในกรณีที่มีข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหาหรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

BKM

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสาม (3) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสอง (2) ฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ_____

(นายอรรถกร เนตร์เนรมิตรดี)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายเภรี อิชยพฤกษ์)

ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ_____

(นายอรรถกร เนตร์เนรมิตรดี)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายเภรี อิชยพฤกษ์)

BKM

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ลงชื่อ_____

(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช)

ลงชื่อ_____พยาน

(นางสาวศศนันท์ สิรวิชญ์)

ลงชื่อ_____

(นายเขมชาติ สุวรรณกุล)

BRM

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(สามารถขอรายละเอียดได้ที่บริษัท บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์)

B&M

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยมี บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

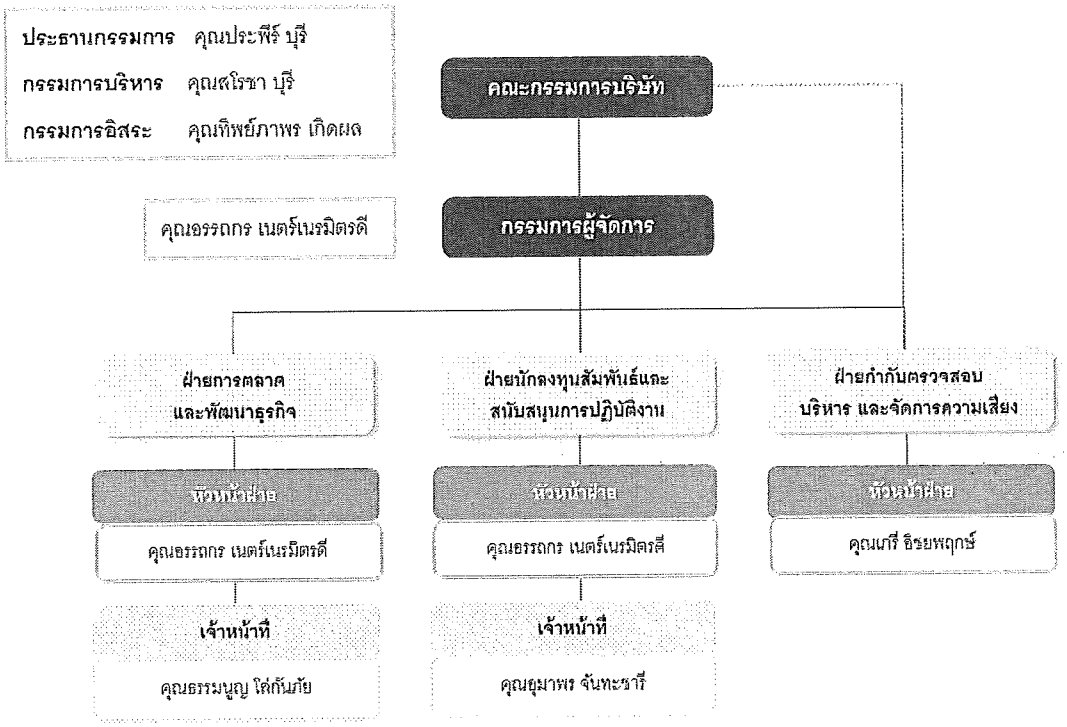
สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105560105952
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทฯ	28 มิถุนายน พ.ศ. 2560
ที่ตั้งของบริษัท	591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	1. บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (ร้อยละ 70) 2. นางสาวปนิษฐา บุรี (ร้อยละ 14.98) 3. นายปิติภัทร บุรี (ร้อยละ 14.98)
รายชื่อกรรมการ	1. นางประพีร์ บุรี (ประธานกรรมการ และกรรมการบริหาร) 2. นางสโรชา บุรี (กรรมการบริหาร) 3. นางทิพย์ภาพร เกิดผล (กรรมการอิสระ)
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	7,000	70.00
2	นางสาวปนิษฐา บุรี	1,498	14.98
3	นายปิติภัทร บุรี	1,498	14.98
4	นายประสาน ภิรัช บุรี	2	0.02
5	นางประพีร์ บุรี	2	0.02
	รวม	10,000	**100.00**

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์



เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

ใบอนุญาตเลขที่ ท-0021-01

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ซึ่งจดทะเบียนเป็น บริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105535048487 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

โดยให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ทั้งนี้ การอนุญาตให้มีผลตั้งแต่วันที่ 18 กันยายน พ.ศ.2556

ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน พ.ศ.2556

(นายอัชพร จารุจินดา)

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

B&M

เอกสารแนบ 4

บัญชีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

1. **สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์**	- พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (ชั้น 15 ถึงชั้น 42 และชั้น 43 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น M) - พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่บันไดหนีไฟ พื้นที่ลิฟท์ พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน และพื้นที่ล็อบบี้ในส่วนสำนักงาน เป็นต้น - พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน (ซึ่งตั้งอยู่ในส่วนอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ ชั้น 2M, ชั้น 3, และชั้น 3M) - พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ส่วนสำนักงานและส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ (The Emquartier Shopping Complex)
2. **กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ในโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์**	- กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับส่วนของสำนักงาน ได้แก่ งานระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) และระบบที่จอดรถ - กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ (The Emquartier Shopping Complex) ได้แก่ งานระบบน้ำประปา งานระบบบำบัดน้ำเสีย บันไดเลื่อนส่วนกลาง 1 ชุดจากชั้น G ไปชั้น M และลิฟท์แก้ว (Blue Void) 1 ตัว - กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงาน หรือการประกอบธุรกิจใดๆที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

BBM

เอกสารแนบ 5

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิหรือใบหน่วยทรัสต์

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท
Par Value of 10 Baht Each

BHIRAJ OFFICE REIT

ใบทรัสต์
Trust Certificate

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

BHIRAJ OFFICE LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท ภิรัช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
REIT Manager : Bhiraj REIT Management Company Limited

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
Name of Trust Certificate Holder

เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
Trust Unitholder Registration No.

จำนวนหน่วย
No. of Units

-0-

เลขที่ใบทรัสต์
Trust Certificate No.

วันที่ออกใบทรัสต์
Date of Issuance

ลายมือชื่อนายทะเบียนผู้รับจดทะเบียนโอนหน่วยทรัสต์
Authorized Registrar

ตัวอย่าง

BOFFICE

พิมพ์เมื่อวันที่ (Printed on) 30/10/2017

หลักทรัพย์ / Securities Symbol : BOFFICE
ISIN Number :
ประเภทรายการ / Transaction Type : /

ประเภทการโอน / Reference Type :
เลขที่อ้างอิง / Reference No. :

BOFFICE

B&M

เอกสารแนบ 6

แนวทางการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

แนวทางการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน คือ กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยหรือในต่างประเทศก็ได้ โดยกองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีก ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีก โดยอาจเป็นอาคารประเภทอื่น ๆ เช่น ศูนย์แสดงสินค้า สถานที่จัดงานนิทรรศการ ห้างสรรพสินค้า และโรงแรม หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ รวมถึงประเมินปัจจัยต่าง ๆที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

B&M

ฉบับลงนาม

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ
Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust

ระหว่าง

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
(ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
(ในฐานะทรัสตี)

วันที่ 25 กันยายน 2562

CHANDLER MHM

บริษัท แชนด์เล่อร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด
เลขที่ 16 และชั้น 12 ชั้น 9-7 อาคารบุปผจิต ชั้น 20
ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ
Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ("**สัญญา**") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ระหว่าง

(1) **บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**บริษัทฯ**" หรือ "**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ฝ่ายหนึ่งกับ

(2) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 ในฐานะทรัสตี (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ทรัสตี**") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ก. บริษัทฯ และ ทรัสตีได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ ("**กองทรัสต์**") ลงวันที่ 15 มกราคม 2561 ("**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**")

ข. ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 มีมติอนุมัติ ให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 5.2.3 และข้อ 5.2.5

ค. มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ง. คู่สัญญาประสงค์จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความและความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มนิยามดังต่อไปนี้ในข้อ 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

""**บริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ**" (wholly-owned subsidiary) หมายความว่า

(1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

CMHM

(2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (1) หรือ (2)"

3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกคำนิยามดังต่อไปนี้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

""**ค่าเช่า**" หมายความว่า ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ หรือการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี"

4. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 5.2.3 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงาน

"5.2.3 กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญานี้ หรือเงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับ"

5. คู่สัญญาตกลงเพิ่มข้อความต่อไปนี้เป็นข้อ 5.2.5 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงาน

"5.2.5 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินใด ๆ จากส่วนต่างระหว่างเกณฑ์การรับรู้ทางบัญชีกับเกณฑ์ของกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจริง"

6. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 8.1.1 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"8.1.1. นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

8.1.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ประเภทและชนิดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีแผนจะลงทุนนั้นเป็นไปตามแนวทางการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ปรากฏตาม**<u>เอกสารแนบ 6</u>** โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

(ก) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

CMHM

(2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

(ข) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(ค) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(ง) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

(จ) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ

(2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ฉ) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ช) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความ

CMHM

AdW CMW

เสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมากจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจำนองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

8.1.1.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยวิธีการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าวโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) จะต้องเป็นบริษัทที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)

(2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้ขออนุญาต ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(2.1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(2.2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (2.1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และ CMHM

ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(2.3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (2.1) หรือ (2.2)

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ด (51) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

(3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (1) หรือ (2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) หรือ (2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบ (40) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

(ข) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตาม (ก) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตาม (ก) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว

(1.2) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้

(1.2.1) เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว CMHM KVAK AAW CWJ

(1.2.2) ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย

(1.2.3) เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

(2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 8.1.1.2 (ก) (2) หรือ ข้อ 8.1.1.2 (ก) (3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้

(2.1) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว

(2.2) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว

(ค) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตาม (ก) ต้องจัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง

(2.1) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน

(2.2) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง

(2.3) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว CMHM KYAK AdW ChW

(4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ กลไกการกำกับดูแลตามข้อ 8.1.1.2 (ค) (4) และข้อ 8.1.1.2 (ค) (5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ ข้อ 8.1.1.2 (ก) (3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 8.1.1.2 (ก) รวมกันน้อยกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น"

7. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มข้อความต่อไปนี้ไว้**ข้างท้ายของข้อ 8.1.3 (ก) (1)** ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"•ในกรณีที่ต้องสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในต่างประเทศ ต้องดำเนินการตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองซึ่งสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอนทานด้วย"

8. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มข้อความต่อไปนี้เป็นวรรคท้ายของข้อ 10.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ให้หมายความรวมถึงการกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นตามข้อ 8.1.1.2 (ก) ด้วย"

9. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มข้อความต่อไปนี้เป็นวรรคท้ายของข้อ 10.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง CMHM VAK AdW CW

"ในกรณีที่การก่อภาระผูกพันตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทใดตามข้อ 8.1.1.2 (ก) หากสัดส่วนการก่อภาระผูกพันดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 8.1.1.2 (ก) (ถ้ามี) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น การก่อภาระผูกพันดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.1.2 (ข) ด้วย"

10. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 11.1.2 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"11.1.2 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้

(1) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1 โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 8.1.1.2 (ก) เป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย

(2) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

(2) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน (ข) ด้วย

11. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 14 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

14.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสตี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 14.3 เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 14.10

14.2. ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน เปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ เปิดเผยข้อมูลที่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญจนเป็นเหตุให้เกิดความรับผิดตามกฎหมายต่อกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใด ๆ ให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อได้รับชดเชยความเสียหายใด ๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์จนเต็มจำนวนตามที่กองทรัสต์ต้องเสียหายจริง หรือในกรณีที่สามารถดำเนินการได้ตามกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงเข้ารับผิดชอบชดเชยความเสียหายใด ๆ โดยตรงกับผู้เสียหายหรือกองทรัสต์แล้วแต่กรณี

14.3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำ เปิดเผย และจัดส่งข้อมูลของกองทรัสต์ อันได้แก่

(1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(ก) งบการเงิน

(ข) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)

(ค) รายงานประจำปี

(ง) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย

(ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทุนรวมหรือทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานที่ระบุไว้ในตามข้อนี้ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 11.1.1 ของ

CMHM

AdW CW

สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้

14.3.1. งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานหรือตรวจสอบแล้ว ซึ่งต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสตี ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสสี่ หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน สอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

14.3.2. งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว พร้อมกับหนังสือรับรองงบการเงินตามแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสตี ภายในสอง (2) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาสสี่ ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสี่ ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็นสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

14.3.3. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละยี่สิบ (20) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าวและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

14.3.4. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์และทรัสตี ภายใน สาม (3) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

CMHM

AdW CW

14.3.5. รายงานประจำปีตามแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดพร้อมแนบงบการเงินประจำรอบปีบัญชีนั้น และหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตี ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่ไม่เกิน สี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำงวดรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว ตาม ข้อ 14.2.1 และข้อ 14.2.2 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกนำส่งตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำส่งเพื่อให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดไม่มีมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยครอบคลุม ให้กองทุนรวมและทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด

14.4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีบริษัทย่อย กองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ในกรณีมีเหตุตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินของบริษัทตามวรรคหนึ่งใดมารวมในงบการเงินรวม กองทรัสต์ต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย

14.5. ให้กองทรัสต์จัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายใดปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์มาแล้วเจ็ด (7) รอบปีบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดยทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย ห้า (5) รอบปีบัญชีติดต่อกัน เว้นแต่เป็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินในช่วงระยะเวลา

และเป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติว่าด้วยแนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุน โดยอนุโลม

14.6. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีภายใน สิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

14.6.1. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ

14.6.2. วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

14.6.3. วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

14.6.4. วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

14.6.5. ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

14.6.6. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

14.7. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น โดยรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้ CMHM

14.7.1. ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา

14.7.2. ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

และเมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาตามวรรคหนึ่งโดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

14.8. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

14.8.1. กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง

14.8.2. กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือทรัสต์แล้วแต่กรณี ทั้งหมดหรือบางส่วน

14.8.3. กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์ หรือนโยบายการลงทุน

14.8.4. เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์

14.9. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดในข้อ 14. นี้แล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายกำหนดให้กองทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล และ/หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

14.10. ให้หน้าที่การจัดทำ เปิดเผย และ/หรือ ส่งข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อ 14 นี้ เริ่มเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว และให้สิ้นสุดหน้าที่เมื่อมีการชำระบัญชีกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่จัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงตามข้อนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานดังกล่าว CMHM

KYAK AdW CW

14.11. ภาษาที่ใช้ในการจัดทำและเปิดเผยรายงานแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้ใช้ภาษาไทย

กองทรัสต์อาจจัดทำและเปิดเผยรายงานแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นภาษาอังกฤษด้วยก็ได้ โดยมีสาระสำคัญของข้อมูลไม่ต่างจากเอกสารฉบับภาษาไทยพร้อมคำรับรองความถูกต้องของข้อมูล

14.12. รายงานที่ต้องจัดส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ให้กองทรัสต์จัดส่ง ในรูปแบบดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ในกรณีเป็นการส่งรายงานประจำปีให้ปฏิบัติตามข้อ14.13

14.12.1. เอกสารสิ่งพิมพ์จำนวนหนึ่ง (1) ฉบับ

14.12.2. ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ข้อมูลที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.ทั้งในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ต้องมีข้อความถูกต้องตรงกัน และต้องไม่มีการแสดงข้อความอันเป็นเท็จในสาระสำคัญ หรือปกปิดข้อความจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ควรบอกให้แจ้ง

14.13. กองทรัสต์อาจจัดทำและส่งรายงานประจำปีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์หรือแผ่นบันทึกข้อมูลก็ได้

ในการส่งรายงานประจำปีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ให้กองทรัสต์ส่งรายงานประจำปีในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์โดยให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนดด้วย หากสามารถดำเนินการได้

ในกรณีที่มีการส่งรายงานประจำปีในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มเติม ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนดโดยอนุโลม"

12. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 16.3.2 (ก) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"(ก) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์"

13. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 16.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"16.4. การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญานี้กำหนด และให้จัดทำเป็นหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

(1) สิบสี่วัน (14) ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2) เจ็ด (7) วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1)

ทั้งนี้ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย

(ค) สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสตี หรือของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจังหวัดใกล้เคียง

(ง) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามข้อ 16.3.2 (ก) และ/หรือมิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา หนึ่ง (1) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสตีตามข้อ 16.3.2 (ข) แห่งสัญญานี้ ให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสตีต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในเจ็ด (7) วัน วันนับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสตี CMHM

เพื่อให้ทรัสตีสามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง"

14. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 16.7 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"16.7 การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ วิธีการนับคะแนนเสียง

16.7.1 การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2 ใน 3) ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม

16.7.2 เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามข้อ 16.7.1 แล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

16.7.3 ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ 16.7.1 หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตามข้อ 16.7.2 แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย

16.7.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา"

15. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 17.2. ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 *ประกาศ กร.14/2555 และประกาศ สช.29/2555 (แล้วแต่กรณี)* มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 *ประกาศ กร.14/2555 และประกาศ สช.29/2555 (แล้วแต่กรณี)* กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือ

CMHM

Adw CW

หน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น"

16. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 19.8.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"19.8.1 ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายดังต่อไปนี้

(ก) ค่าปรับหรือค่าเสียหายที่เกิดแก่ตนเองอันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนตามนัยมาตรา 33/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้

(ข) ค่าปรับหรือค่าเสียหายอื่นใดที่เกิดแก่กองทรัสต์อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใด ๆ อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้"

17. ข้อสัญญาอื่นใดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่สัญญานี้มิได้แก้ไขเพิ่มเติม ยังคงให้มีผลใช้บังคับต่อไป ในกรณีที่สัญญานี้กับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ขัดหรือแย้งกัน ให้ใช้บังคับตามสัญญานี้

-คู่สัญญาตกลงลงนามในหน้าถัดไป- CMHM

สัญญานี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความโดยละเอียดครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ทรัสตี
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

(นาย วิทวัส อัจฉริยวนิช)

(นางสาวศศนันท์ สิรวิชญ์)

พยาน

(นางสาวปนัดดา หงษ์ริกุล)

ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

(นายอรรถกร เนตร์เนรมิตรดี)

พยาน

(นางสาวปัณฑ์ชนิต นิลรัตน์)

เอกสารแนบ 3

หนังสือมอบอำนาจจากทรัสตี

KASIKORNTH

15 JAN 2018 15 JAN 2018 15 JAN 2018

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

ที่ กจ.อ. 018/2561

หนังสือมอบอำนาจ

เขียนที่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2561

โดยหนังสือฉบับนี้ **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ** (**"กองทรัสต์"**) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 ชั้น 6 และชั้น 12 อาคารธนาคารกสิกรไทย ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร โดย นายวศิน วณิชย์วรนันต์ ผู้มีอำนาจลงนามตามหนังสือมอบอำนาจช่วงที่ กจ.อ. 142/2559 ฉบับลงวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า **"ผู้มอบอำนาจ"**) ขอมอบอำนาจให้ **บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด** ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ ระหว่างทรัสตีกับผู้จัดการกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2561 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (**"สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์"**) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า **"ผู้รับมอบอำนาจ"**) เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนและในนามของผู้มอบอำนาจในฐานะทรัสตีเพื่อกองทรัสต์เกี่ยวกับการบริหารจัดการ โครงการภิรัชออฟฟิศ ภายใต้ขอบเขตแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจดังต่อไปนี้

1. ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรับชำระเงินและคำสั่งจ่ายเงิน รวมถึงใบแจ้งหนี้ ใบเสร็จรับเงิน ใบรับรอง และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในนามของผู้มอบอำนาจ

2. รับชำระค่าเช่า เงินประกันค่าเช่า เงินมัดจำ ค่าบริการ เงินประกันค่าบริการ หรือผลประโยชน์อื่นที่ผู้มอบอำนาจพึงได้รับจากคู่สัญญาตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับการเช่าและการบริการ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้มอบอำนาจกับคู่สัญญา

3. ติดตามทวงถามการชำระค่าเช่าและค่าบริการของคู่สัญญาให้ตรงตามเวลาที่กำหนด และดำเนินการให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับการเช่าและการบริการ รวมถึงมีอำนาจในการลงนามในเอกสารเพื่อติดตามทวงถามการชำระเงิน มีอำนาจร้องทุกข์ กล่าวโทษในคดีอาญาต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือให้ถ้อยคำต่อพนักงานสอบสวน พนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการ และ/หรือ หน่วยงานอื่นๆ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

/4.ลงนามในสัญญา...

4. ลงนามในสัญญาเปลี่ยนตัวคู่สัญญาเกี่ยวกับสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ (Novation Agreement) สัญญาเช่า สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า สัญญาบริการ สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาบริการ รวมถึงบันทึกข้อตกลงหรือนิติกรรมต่างๆ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับการเช่าและการบริการ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้มอบอำนาจกับคู่สัญญา

5. ลงนามในสัญญา บันทึกข้อตกลง นิติกรรมต่างๆ และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหาร การปรับปรุง และการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

6. ออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย และ/หรือ ใบกำกับภาษีในนามผู้มอบอำนาจ และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีมูลค่าเพิ่ม แทนผู้มอบอำนาจ

7. ลงนามเป็นผู้รับประเมินในการยื่นแบบเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีป้าย และภาษีอื่นใดตามกฎหมายในนามของผู้มอบอำนาจ

8. ติดต่อประสานงานและลงนามในคำร้อง คำขอ และเอกสารใดๆ เพื่อยื่นต่อหน่วยงานเอกชน และ/หรือ หน่วยงานราชการ และ/หรือ รัฐวิสาหกิจอันเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกรมสรรพากร สรรพากรพื้นที่ สำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำนักงานประกันสังคม กองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม สำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา กรมการอุตสาหกรรมทหาร กรมควบคุมมลพิษ กระทรวงพลังงาน และ/หรือหน่วยงานอื่นๆ

9. ลงนามในคำร้อง คำขอ หรือเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขอ/ขอโอน/ขอรับโอน/เปลี่ยนชื่อผู้ขอ/ขอยกเลิก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นใดกับหน่วยงานเอกชน และ/หรือ หน่วยงานราชการ และ/หรือ รัฐวิสาหกิจ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

10. ลงนามในคำร้อง คำขอ หรือเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายหรือข้อบังคับหรือข้อกำหนดของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

11. ลงนามในหนังสือยินยอมให้ใช้สถานที่/สถานประกอบการ หรือขอใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้กับคู่สัญญาของกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบคำร้อง คำขอ หรือเอกสารใดๆ เพื่อยื่นต่อหน่วยงานเอกชน หน่วยงานราชการ และ/หรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง

12. ลงนามในแบบเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน และ/หรือลงนามในเอกสารใดๆ เพื่อใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน และ/หรือ ใช้สิทธิเพื่อรับการชดเชยความเสียหายใดๆ จากผู้รับประกัน ตามกรมธรรม์ประกันภัยใน

/ทรัพย์สินแบบสรรพภัย.

ทรัพย์สินแบบสรรพภัย (All Risks Insurance) ประกันภัยคุ้มครองความเสียหายแก่บุคคลที่สาม และ/หรือการประกันภัยประเภทอื่นใดในนามของผู้มอบอำนาจ

13. จัดทำและนำส่งรายงาน และ/หรือ ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดแต่เพียง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ งบการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ ระหว่างทรัสตีกับผู้จัดการกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 15 มกราคม 2561 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (**"สัญญาก่อตั้งทรัสต์"**) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

14. ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องในเอกสารต่างๆ ของกองทรัสต์ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

15. ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

16. มอบอำนาจช่วงให้แก่พนักงานของผู้รับมอบอำนาจ เพื่อให้มีอำนาจกระทำการต่างๆ ตามข้อ 1 ถึงข้อ 15 ข้างต้นทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ผู้รับมอบอำนาจสามารถมอบอำนาจช่วงให้แก่พนักงานของผู้รับมอบอำนาจต่อไปอีกไม่เกิน 2 (สอง) ทอด ภายใต้ขอบเขตที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

ผู้รับมอบอำนาจตกลงรับผิดชอบต่อผู้มอบอำนาจในการกระทำที่ผู้รับมอบอำนาจ และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจช่วงได้กระทำลงไป ภายใต้ขอบเขตอำนาจซึ่งระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ หรือในนามของผู้รับมอบอำนาจเองเพื่อวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ โดยผู้รับมอบอำนาจจะปฏิบัติหน้าที่เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 เป็นต้นไป จนกว่าผู้มอบอำนาจจะเพิกถอนหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ หรือผู้รับมอบอำนาจไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือในกรณีที่มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีการเลิกกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

/เพื่อเป็นหลักฐาน...

เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ตามวัน เดือน ปี ที่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

ลงชื่อ_____ผู้มอบอำนาจ

(นายวศิน วณิชย์วรนันต์)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช)

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ_____ผู้รับมอบอำนาจ

(นางประพีร์ บุรี หรือ นางสโรชา บุรี)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายเภรี อิชยพฤกษ์)