

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
TSTE REIT Management Company Limited
เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปัญญา Siripinyo Real Estate Investment Trust (SIRIPRT)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุและไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567
โดยมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 170,000,000 หน่วย

เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ จำนวน 170,000,000 หน่วย
ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม
ของกองทุนรวมดังกล่าวตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ("Swap Ratio") ที่ 1 ต่อ 1
ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ ครั้งที่ 1/2567
ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์:
บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์:
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน:
บริษัท เอส14 แอดไวเซอร์ จำกัด

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน: วันที่ 8 พฤษภาคม 2567
วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ: วันที่ 28 ตุลาคม 2567
ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์: วันที่ 30 ตุลาคม 2567

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความ
เสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ผู้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้อง ครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอ
ขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้
ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขาย
หน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรได้ว่าแบบแสดง
รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

หัวเรื่อง		หน้า
คำจำกัดความ		i
ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2	ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	
ส่วนที่ 2.1	ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	
	1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ส่วนที่ 2.1 หน้า 1 – 1
	2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.1 หน้า 2 – 1
	3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.1 หน้า 3 – 1
	3.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SIRIPRT รับโอนจากกองทุนรวม SIRIP	ส่วนที่ 2.1 หน้า 3 – 1
	3.2 การกู้ยืมเงิน	ส่วนที่ 2.1 หน้า 3 – 5
	3.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญา	ส่วนที่ 2.1 หน้า 3 – 5
	4. ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผูถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 2.1 หน้า 4 – 1
	5. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2.1 หน้า 5 – 1
	6. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2.1 หน้า 6 – 1
	7. ข้อพิพาททางกฎหมาย	ส่วนที่ 2.1 หน้า 7 – 1
	8. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2.1 หน้า 8 – 1
ส่วนที่ 2.2	การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
	9. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 2.2 หน้า 9 – 1
	10. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.2 หน้า 10 – 1
	11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.2 หน้า 11 – 1
	12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 2.2 หน้า 12 – 1
	13. กระบวนการแปลงสภาพและการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.2 หน้า 13 – 1
ส่วนที่ 2.3	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
	14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 2.3 หน้า 14 - 1
	15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.3 หน้า 15 - 1
ส่วนที่ 3	ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์	
	1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ส่วนที่ 3 หน้า 1
	2. ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ส่วนที่ 3 หน้า 3
	3. ข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ส่วนที่ 3 หน้า 4

หัวเรื่อง		หน้า
	4. การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ SIRIPRT เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของ กองทุนรวม SIRIP	ส่วนที่ 3 หน้า 5
	5. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้	ส่วนที่ 3 หน้า 6
ส่วนที่ 4	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
เอกสารแนบ 1	ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์	
เอกสารแนบ 2	สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
เอกสารแนบ 3	รายงานและงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานการ สอบทาน และงบการเงินระหว่างกาลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567	
เอกสารแนบ 4	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับ Swap Ratio	
เอกสารแนบ 5	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการแปลงสภาพและ Swap Ratio ที่นำเสนอต่อที่ ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ	
เอกสารแนบ 6	ข้อมูลของสิทธิ และภาระต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะโอนให้กองทรัสต์	

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึง หนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออก โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
กองทรัสต์ หรือ SIRIPRT หรือ กองทรัสต์ SIRIPRT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิริปิณู (Siripinyo Real Estate Investment Trust)
กองทุนรวม หรือ SIRIP หรือ กองทุนรวม SIRIP	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRI Prime Office Property Fund)
การบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะ ใช้ในการจัดหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่น ใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
การประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และ รายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการ ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือมูลค่าของสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

การให้เช่า และ/หรือให้ เช่า	หมายถึง	การให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการอาคารสิริภิญโญ รวมถึงการให้บริการที่ เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงดังกล่าว
กำไรสุทธิที่ปรับปรุง แล้ว	หมายถึง	กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งปรับปรุงด้วย รายการอื่นใดตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับ สถานะเงินสดของกองทรัสต์
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้เช่า หรือการให้ใช้พื้นที่ตามทีระบุในสัญญาเช่า พื้นที่
ค่าบริการ	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และ/หรือการให้ ใช้พื้นที่ ตามทีระบุในสัญญาบริการพื้นที่
โครงการอาคารสิริ ภิญโญ	หมายถึง	1. กรรมสิทธิในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิริภิญโญ 2. กรรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า พร้อมทั้ง สาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วน ควบของอาคารที่เช่าของอาคารสิริภิญโญ 3. สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกัโครงการสิริภิญโญ ซึ่งปัจจุบันกองทุนรวมเป็นคู่สัญญา
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ไตรมาส	หมายถึง	ระยะเวลา 3 เดือนปฏิทิน อันได้แก่ ไตรมาส 1 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 มีนาคม ไตรมาส 2 ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึงวันที่ 30 มิถุนายน ไตรมาส 3 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน ไตรมาส 4 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชี รายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ทรัพย์สินของ กองทรัสต์	หมายถึง	เงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เงินที่ได้จากการกู้ยืม รวมถึงทรัพย์สิน และภาระของกองทุนรวม SIRIP รวมถึงทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินอื่นใดที่ กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ รวมถึงดอกผลของทรัพย์สินดังกล่าว
ทรัพย์สินและภาระของ กองทุนรวม	หมายถึง	ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยไม่รวมรายการที่กันี้ไว้ ดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาก่อตั้งสิทธิและกระทำการ ระหว่าง กองทุนรวม และ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 28 มีนาคม 2557 รวมถึงบันทึกข้อตกลงใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว ซึ่งบริษัทจัดการจะทำการยกเลิกสัญญาในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม
- (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม และ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 มีนาคม 2562 รวมถึงบันทึกข้อตกลงใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว ซึ่งบริษัทจัดการจะทำการยกเลิกสัญญาในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม
- (3) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
- (4) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (5) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวม และชำระบัญชี

ทรัพย์สินที่โอนจาก กองทุนรวม SIRIP มายังกองทรัสต์ SIRIPRT	หมายถึง	ทรัพย์สินเดิมที่จะโอนจากกองทุนรวม มายังกองทรัสต์ (เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพรมออฟฟิศ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญ) ประกอบด้วยทรัพย์สินหลัก คือ กรรมสิทธิในที่ดิน อาคาร งานระบบ และกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโครงการอาคารสิริบุญที่กองทุนรวมได้ลงทุนอยู่ปัจจุบัน รวมถึงสิทธิหน้าที่ และความผูกพันตามสัญญาที่กองทุนรวม มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม รายละเอียดทรัพย์สินระบุไว้ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ที่ ทจ. 49/2555
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ สามารถลงทุนได้ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ที่ สร. 26/2555
ทรัสต์ หรือ ผู้ดูแล ผลประโยชน์ หรือ SCBAM	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่แทนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ประกอบธุรกิจการเป็นทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์
ทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ทะเบียนหน่วยทรัสต์ที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว

นายทะเบียน หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนในฐานะนายทะเบียน หน่วยทรัสต์
บริษัทจัดการ หรือ SCBAM	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
บริษัทประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชั่น จำกัด และ/หรือบริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และที่ได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม
แบบแสดงรายการ ข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT Conversion)
แบบแสดงรายการ ข้อมูลประจำปีของ กองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
ใบทรัสต์	หมายถึง	หลักฐานที่แสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์
ประกาศที่ กข. 9/2552	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 34/2559 หรือประกาศว่าด้วย การแปลงสภาพ	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่องการแปลงสภาพ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและ เสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่ได้มี การแก้ไขเพิ่มเติม

ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือ TRM	หมายถึง	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลอื่นซึ่งได้รับแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นจัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้เช่ารายย่อย	หมายถึง	ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการอาคารสิริวิญญูที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ผู้ถือหุ้นทรัสต์	หมายถึง	ผู้ทรงสิทธิในหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ SIRIPRT
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลใดเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น โดยนับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ด้วย ทั้งนี้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวมถึงกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่กรณี
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ โดยเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์
พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พื้นที่ใช้สอยรวม (Gross Floor Area)	หมายถึง	พื้นที่อาคารทั้งหมดของอาคารสำนักงาน รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	หมายถึง	พื้นที่ของอาคารสำนักงาน ที่สามารถนำมาให้เช่าเพื่อหาประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่า
มูลค่าทรัพย์สินรวม หรือ TAV	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือ NAV	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือกฎเกณฑ์ที่กำหนด
มูลค่าหน่วยทรัสต์ ต่อหน่วย	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
วันทำการ	หมายถึง	วันใด ๆ ที่ไม่ใช่วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันหยุด หรือวันหยุดพิเศษตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นใด
วันหยุดทำการ	หมายถึง	วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันหยุด หรือวันหยุดพิเศษตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นใด
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถาบันการเงิน	หมายถึง	สถาบันการเงินตามพระราชบัญญัติดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน พ.ศ. 2523 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สมาคมบริษัทจัดการ ลงทุน	หมายถึง	สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์เกี่ยวกับการจัดการลงทุน
สังหาริมทรัพย์และ งานระบบ	หมายถึง	เฟอร์นิเจอร์ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ส่วนกลาง เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรึงและไม่ได้ติดตั้ง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใด รวมถึงงานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบดับเพลิง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่ารายย่อย
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญญ ระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญญ ระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

สิทธิประโยชน์ทางภาษี และค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ	หมายถึง	สิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และสิทธิประโยชน์ทางภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับผลประโยชน์ในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติที่ไม่อาจป้องกันได้ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้น จะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควร เช่น บุคคลทั่วไปจะได้ทำในฐานะและภาระเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ ที่จะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้
อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ให้ความหมายรวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์
S14	หมายถึง	บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด
SIRIP	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ
SIRIPRT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปัญญา
TRM	หมายถึง	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
TSG Asset	หมายถึง	บริษัท ที เอส จี แอสเซต จำกัด
TSTE	หมายถึง	บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปัญญา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Siripinyo Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SIRIPRT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด

กองทรัสต์ SIRIPRT แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SIRIP

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)

เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

จำนวนหน่วยที่เสนอขาย 170,000,000 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (Par) อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ณ วันที่แลกเปลี่ยนทรัพย์สินกับภาระหนี้สินของกองทุนรวม SIRIP ทั้งนี้ มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (Par) และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เท่ากับ 10.00 บาท และ 11.2003 บาท ตามลำดับ

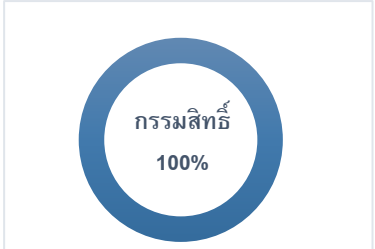
ช่วงเวลาเสนอขาย วันที่ 30 ตุลาคม 2567

อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก - ไม่มี - (กรรมสิทธิ์ ร้อยละ 100)

ของทรัพย์สินหลัก ก่อนและหลัง

การระดมทุน (WALE)

โครงสร้างก่อนและหลังระดมทุน

สัดส่วนการลงทุน	ประเภททรัพย์สินหลัก	โครงสร้างรายได้
		

โครงสร้างเงินทุนของกองทุนรวม SIRIP

ณ 31 มีนาคม 2567		มูลค่าการระดมทุน	
สินทรัพย์รวม	1,903.21 ล้านบาท	ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	170,000,000 หน่วย
หนี้สินรวม	28.06 ล้านบาท	กู้ยืม	- ไม่มี -
ส่วนทุน	1,875.14 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	- ไม่มี -
กำไรสะสม	175.14 ล้านบาท	Credit Rating	- ไม่มี -

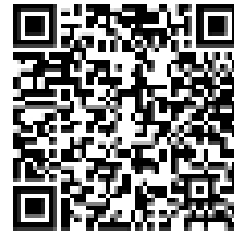
ราคาประเมินทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
อาคารสิริบุญ	1,849.00	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
	1,829.00	บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ : ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานประเมินทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 22 ธันวาคม 2566 อนึ่ง ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ตาม QR Code ด้านล่างนี้



บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด



บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

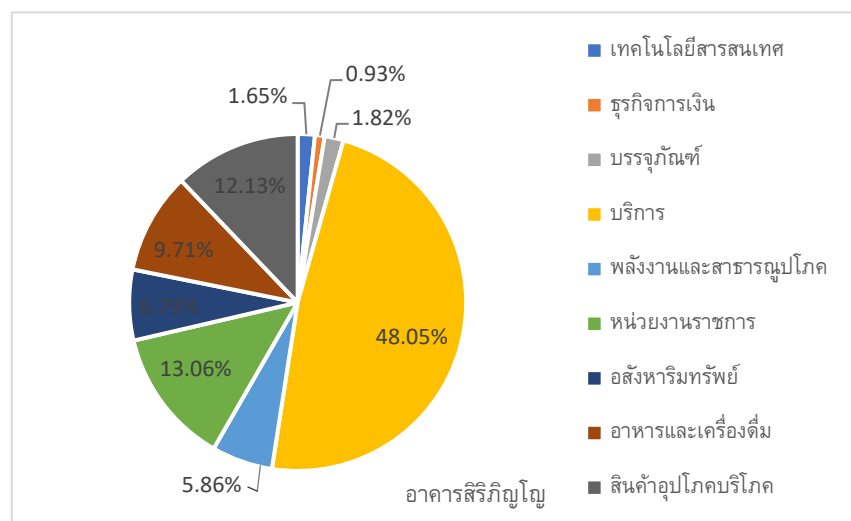
- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี
- ประโยชน์ตอบแทนจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี

ประโยชน์ตอบแทน	2562	2563	2564	2565	2566	ไตรมาส 1 ปี 2567	ตั้งแต่จัดตั้ง*
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.5452	0.2900	0.2061	0.2000	0.2250	0.0800	4.3892
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: * เงินปันผล ตั้งแต่ปี 2557 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2567

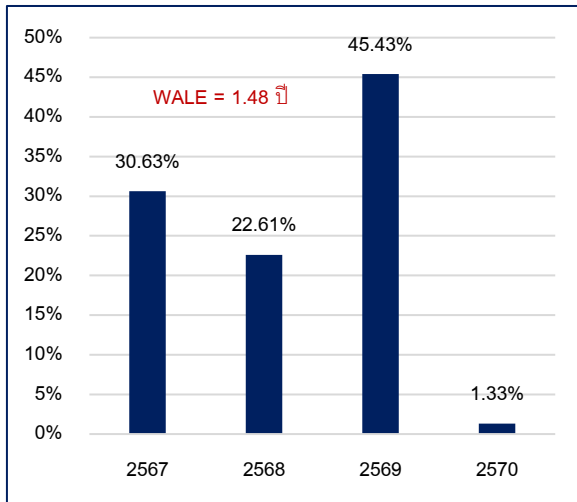
กองทุนไม่มีการประกันรายได้

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

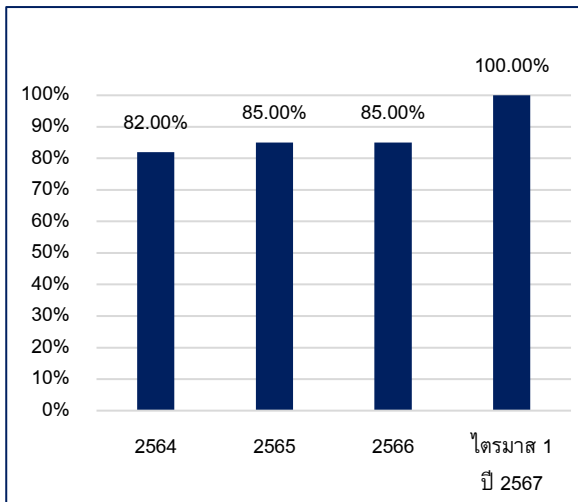


ผลการดำเนินงาน

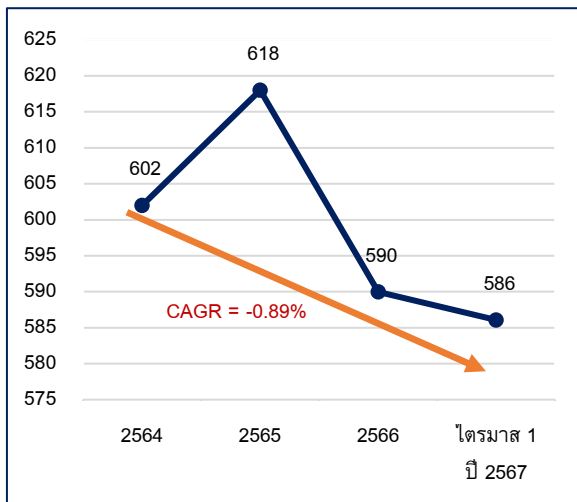
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุ



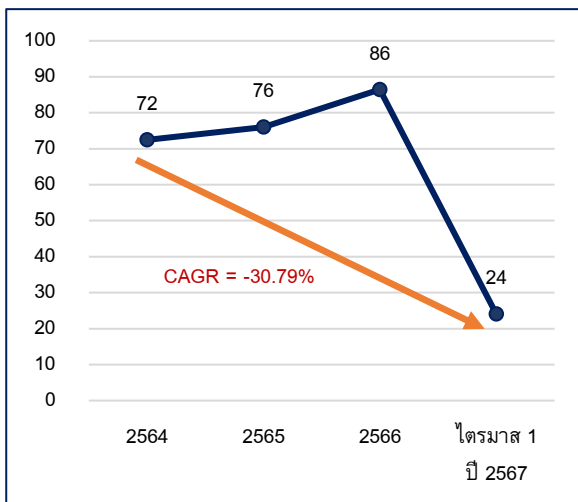
อัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่า



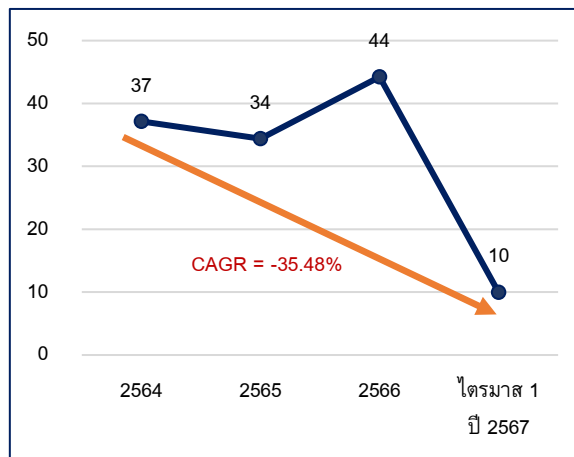
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท)



รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ				หน่วย: ล้านบาท
กองทุนรวม SIRIP	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม
	2564	2565	2566	2567
รายได้ค่าเช่าและบริการ	72.45	76.01	86.46	24.02
รายได้ดอกเบี้ย	0.24	0.28	0.75	0.22
รายได้อื่น**	0.52	0.30	1.30	0.07
ค่าใช้จ่ายรวม	36.05	42.18	44.28	14.33
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	37.16	34.41	44.23	9.98
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	40.89	71.84	50.05	(11.99)
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.2405	0.4226	0.2944	(0.0705)
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.2061	0.2000	0.2250	0.0800
การลดทุน	-	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.02	0.02	0.01	0.01
ต้นทุนดอกเบี้ย (%)	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	16.81	7.71	48.56	5.52
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(40.14)	(34.00)	(38.25)	(13.60)
กระแสเงินสดสุทธิ	(23.33)	(26.29)	10.31	(8.09)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV) (บาท)	1,851.10	1,888.94	1,900.74	1,875.14
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV per Unit) (บาท)	10.8888	11.1114	11.1808	11.0303
ราคาปิดของกองทุนต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (P/NAV) (เท่า)	0.76	0.80	0.60	0.71
อัตราเงินปันผล (%)	2.84	2.26	3.36	1.03
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ณ วันสิ้นงวด (Market Cap)	1,411.00	1,504.50	1,139.00	1,326.00
ราคาปิดของกองทุน ณ วันสิ้นงวด (บาท)	8.30	8.85	6.70	7.80
** รายได้อื่น เช่น รายได้จากการยึดเงินหลักประกัน รายได้จากการขายซากเครื่องทำความเย็นชุดเดิมของอาคาร เป็นต้น				

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะการเงิน
ของกองทุนรวม SIRIP**

ในปี 2566 กองทุนรวม SIRIP มีรายได้รวมจำนวน 88.51 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 11.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.56 จากปีก่อนหน้า ซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ 86.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.69 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ย 0.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.85 ของรายได้รวม และรายได้อื่น 1.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.46 ของรายได้รวม ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการมีสาเหตุมาจากการที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรลดลงเพื่อดึงดูดความสนใจของผู้เช่ารายใหม่ จึงเป็นผลให้อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น

รายได้ของกองทุนรวม ในงวด 3 เดือนแรก ปี 2567 เป็น 24.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.91 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า รายได้ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 99 มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 60.12 (สิ้นปี 2566) เป็นร้อยละ 62.56 ในงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

สำหรับค่าใช้จ่ายรวมในปี 2566 อยู่ที่ 44.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.98 จากปีก่อนหน้า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนค่าเช่าและบริการ 33.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.66 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ 9.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.86 ของรายได้รวม และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.51 ของรายได้รวม ในปี 2566 รายได้จากการลงทุนสุทธิเป็น 44.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.53 จากปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุจากอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการที่เติบโตมากกว่าอัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่าย โดยรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.75 ขณะที่ต้นทุนค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.62 จากปีก่อนหน้า

ในงวด 3 เดือนแรกของปี 2567 มีค่าใช้จ่ายรวม 14.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.42 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เพิ่มสูงขึ้น

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SIRIPRT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำการธุรกรรมในแต่ละครั้ง
ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	คำตอบพื้นฐาน - ไม่เกินร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม - ไม่เกินร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม
	คำตอบแทนพิเศษ คำตอบแทนพิเศษในอัตรารายปี ไม่เกินร้อยละ 30 ของส่วนต่าง ของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจาก การดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี ทั้งนี้ “กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม” คำนวณจาก $ก - ((ก+ข) \times ค)$

	โดยที่ ก = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ) ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และรายได้จากอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าน้ำประปา รายได้ค่าโทรศัพท์ และรายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น) และ ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง (1) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง)(2) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (Maintenance Expense) และ (3) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของอาคาร และ (4) ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ค่านายหน้า (Commission) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่านายหน้า (Commission) ให้กับบุคคลภายนอก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป = 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุน้อยกว่า 3 ปี = ตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี - สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม = 1/2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม
ค่าคอมมิชชั่นหรือค่านายหน้า (Commission) ให้แก่นายหน้าซึ่งเป็นบุคคลภายนอก สำหรับการจัดหาผู้เช่า	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนรายปี	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2.2.11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์
 - 1.1. ความเสี่ยงจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
 - 1.2. ความเสี่ยงจากการหยุดพักซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (Trading Suspension : SP) เป็นการชั่วคราว
 - 1.3. ความเสี่ยงจากการที่แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้วแต่ไม่ได้ลงทุนเพิ่มเติม
 - 1.4. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน
 - 1.5. ความเสี่ยงโดยทั่วไป
 - 1.6. ความเสี่ยงทางการเมือง
 - 1.7. ความเสี่ยงจากการประกันภัย
 - 1.8. ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน
 - 1.9. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.10. ความเสี่ยงจากการที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้
 - 1.11. ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
 - 1.12. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
 - 1.13. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
 - 1.14. ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - 1.15. ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - 1.16. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
 - 1.17. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
 - 1.18. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
 - 2.1. ความเสี่ยงจากผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - 2.2. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะรับโอน
 - 2.3. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
 - 2.4. ความเสี่ยงที่เกิดจากผลกระทบต่อรายได้ของโครงการที่ลดลงเมื่อต้องมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่
 - 2.5. ความเสี่ยงเรื่องเงินเก็บสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่อาจไม่เพียงพอ
 - 2.6. ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
 - 2.7. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายใหญ่ย้ายออกจากพื้นที่ที่เช่าก่อนหรือเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
 - 3.1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

- 3.2. มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SIRIPRT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ได้ที่ ส่วนที่ 2.1 ข้อ 6 ปัจจัยความเสี่ยง

เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ไม่มี ☐ มี ☒ หากแปลงสภาพไม่ทันภายในกำหนด วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 90 หมู่ที่ 1 ซอยสยามไฮโล ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลสำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130
โทรศัพท์	02-183-4567
URL	-
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	https://www.scbam.com

ส่วนที่ 2.1

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ SIRIPT

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่ 90 หมู่ที่ 1 ซอยสยามไฮโล ถนนปิ่นเกล้าฯ พายวารี ตำบลลำโรงกลาง อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดสมุทรปราการ 10130 เลขทะเบียนนิติบุคคล 0115566029743 วัตถุประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปิณโณ (Siripinyo Real Estate Investment Trust) จำนวนทั้งสิ้น 170,000,000 หน่วย เพื่อซื้อทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพรม์ออฟฟิศ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ SIRIPT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ซึ่งเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม SIRIP หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวม SIRIP ข้างต้น จะถูกจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวม SIRIP ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPT กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP (**Swap Ratio**) ที่สัดส่วน 1 ต่อ 1 ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2567 ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคลอย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือทรัสต์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.1.1. เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์

- 1) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัสต์และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

2.1.2. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพิ่มเติม และ/หรือโดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมาย หรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวจะโอนเข้าบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้ และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัสต์ และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารดังกล่าว (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอ

ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าว ไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจปรับโครงสร้างการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมอีกครั้ง โดยการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

- 3) การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 นโยบายของกองทรัสต์

2.2.1. นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือสิทธิการเช่า (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วง) ในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบ หรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมุ่งเน้นที่อาคารสำนักงาน และอาจรวมถึงโรงงาน คลังสินค้า ห้องเย็น ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ออลล์ และทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ใด ๆ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือทรัสต์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2.2. นโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีข้อจำกัดมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็น อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้
- 2) กองทรัสต์สามารถให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน

และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

- 3) กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- 5) การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายอื่นใด ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และ/หรือทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง

2.2.3. นโยบายการกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันได้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - 1.1 เป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
 - (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
 - (3) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก

- (4) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (5) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - (6) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (7) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
 - (8) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
 - (9) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
 - (10) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)
 - (11) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
 - (12) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
 - (13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายบุคคลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดใน (5) (6) หรือ (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย
- 2) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมาย หรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้
 - 2.1 การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศและ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยนและ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น
 - 2.2 การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ตามวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 3) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้
 - 3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ถือถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)
 - 3.2 ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
 - 3.3 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้
 - (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
 - (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
 - (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
 - 3.4 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
- 4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
 - 4.1 ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - 4.2 ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ให้ความหมายรวมถึง การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมาย หรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

- 5) การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - 5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนการดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 5.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- 6) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ภายใต้บังคับของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้
- 7) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์
 - 7.1 ดำเนินการเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
 - 7.2 กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 7.1 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 7.3 กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป
- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าว จะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์จะต้องมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้

2.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP ไปเป็นกองทรัสต์ เนื่องจากในปัจจุบันกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวมในอนาคต อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ขณะที่กองทรัสต์สามารถขยายการลงทุนผ่านการ

ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยกองทรัสต์จะระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาผลประโยชน์ของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม SIRIP ภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่หลักดังนี้

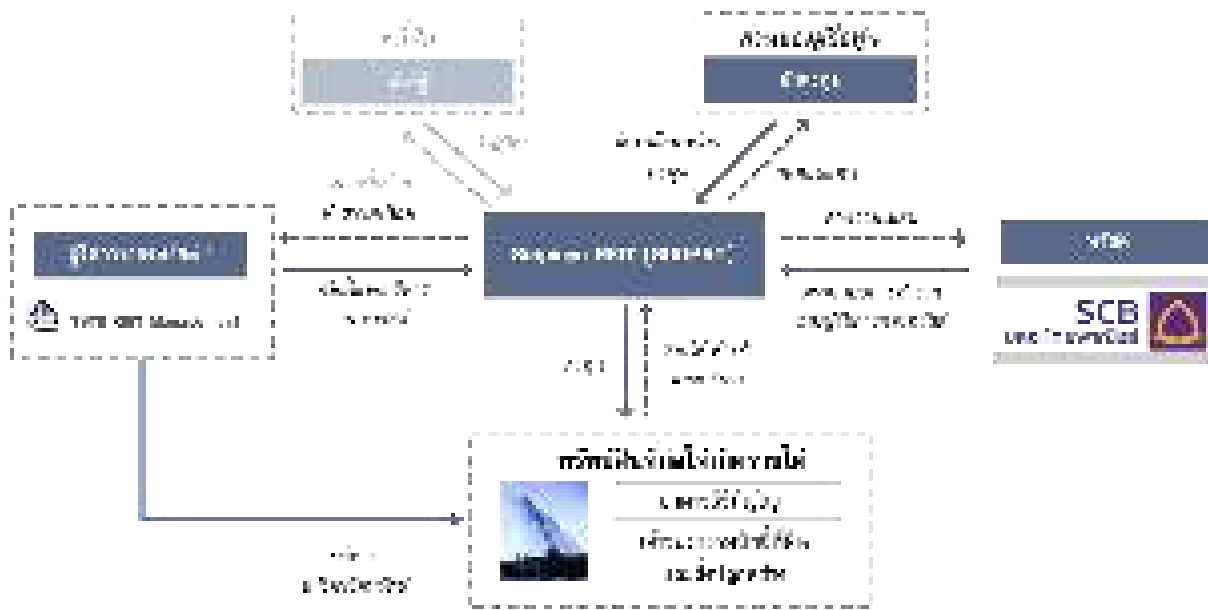
- ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- จัดให้มีระบบงานและการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงาน
- จัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน
- จัดให้มีการประกันภัยให้ครบถ้วนเพียงพอตามประกาศที่เกี่ยวข้อง
- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์
- จัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารจัดการ และการตรวจสอบภายใน
- ทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่เพิ่มเติมในงานจัดหาผู้เช่าพื้นที่อาคาร งานต่อสัญญาลูกจ้างผู้เช่าพื้นที่งานเก็บค่าเช่า งานดำเนินการวางบิลรับและจ่ายต่าง ๆ รวมถึงงานดำเนินการด้านการบำรุงรักษา โดยงานดำเนินการด้านการบำรุงรักษา จะเป็นการดำเนินการร่วมกับผู้รับจ้างซึ่งอยู่ระหว่างการคัดเลือก ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทุนรวม และกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT โดยสรุปสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
ผู้จัดการกองทุนรวม/ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้ดูแลผลประโยชน์/ ทรัสต์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	***

หมายเหตุ: *** ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจว่าจ้างบุคลากรอื่นที่มีความสามารถเข้ามาดูแลรับผิดชอบ

2.4 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์



หมายเหตุ: * ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจว่าจ้างบุคลากรอื่นที่มีความสามารถเข้ามาดูแลรับผิดชอบ

กองทรัสต์มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีหน้าที่ตรวจสอบติดตาม และกำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายละย่อย (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 10.6 ทรัสต์ หัวข้อย่อย 10.6.1 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์) และมีบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าและผู้เช่าช่วง และผู้รับจ้างงานในส่วนการบำรุงรักษา ตลอดจนดำเนินการต่าง ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 10.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ หัวข้อย่อย 10.4.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มี บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีคุณชนะชัย ชูติมาวพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญ (ปรากฏในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 12 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์)

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SIRIPRT รับโอนจากกองทุนรวม SIRIP

ทรัพย์สินเดิมที่จะโอนจากกองทุนรวม SIRIP มายังกองทรัสต์ SIRIPRT เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการอาคารสิริบุญญ ถนนศรีอยุธยา กรุงเทพมหานคร รายละเอียดโดยสรุปเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะโอนจากกองทุนรวม SIRIP มายังกองทรัสต์ SIRIPRT มีดังนี้

- 1) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในอาคารสิริบุญญ
- 2) กรรมสิทธิ์ในงานระบบต่าง ๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการอาคารสิริบุญญ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว
- 3) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เช่น เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้งถาวร และเกี่ยวเนื่องกับอาคารสิริบุญญ

(ทั้งหมดรวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะโอนจากกองทุนรวม SIRIP มายังกองทรัสต์ SIRIPRT”) โดยรายละเอียดที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

โครงการอาคารสิริบุญญ

1) ข้อมูลทั่วไป

โครงการอาคารสิริบุญญ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2535 และมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ในระหว่างปี 2554 – 2556 พื้นที่โครงการ ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลาง ลักษณะการออกแบบอาคารสวยงามเฉพาะตัวจากการที่อาคารมีหลังคาลาดเอียงที่ดูทันสมัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิเช่น บริการรักษาความปลอดภัยและซ่อมบำรุงที่บริการตลอด 24 ชั่วโมง คาเฟ่ภายในอาคาร Café Amazon และ Moka Coffee และร้านค้าสะดวกซื้อ ลิฟต์โดยสารทั้งหมด 7 ตัว ลิฟต์บริการ 1 ตัว และที่จอดรถภายในอาคาร (จอดรถได้ประมาณ 456 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)

2) ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารสิริบุญญ ตั้งอยู่เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

ภาพอาคารสิริบุญญและแผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



ทำเลที่ตั้งของโครงการ มีการเดินทางที่สะดวกเชื่อมต่อถนนสำคัญหลายสาย อาทิ ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ ถนนจตุรทิศ ถนนพระรามที่ 6 ถนนกำแพงเพชร 5 ถนนราชดำเนินนอก เป็นต้น และใกล้ทางขึ้นลงทางพิเศษศรีรัช ด้านอนุพงษ์ ด้านยมราช ด้านพหลโยธิน และด้านพหลโยธิน 1 (อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ) ซึ่งอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิเป็นศูนย์รวมระบบขนส่งมวลชนทางบกที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร บริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย

สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) พญาไท	ประมาณ	280	เมตร
Airport Rail Link ราชปรารภ	ประมาณ	950	เมตร
โรงพยาบาลพญาไท 1	ประมาณ	500	เมตร
สถานีตำรวจนครบาลพญาไท	ประมาณ	600	เมตร
King Power Duty Free ถนนรางน้ำ	ประมาณ	650	เมตร

จุดเด่นของโครงการอาคารสิริบุญ

- ทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS และ Airport Rail Link และอยู่ในบริเวณรอบ CBD
- พื้นที่ให้เช่าขนาดใหญ่และสามารถแบ่งพื้นที่เช่าได้ตั้งแต่ 100 ตารางเมตร
- มีพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถขนาดใหญ่
- ค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

3) ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค

โครงการอาคารสิริบุญ มีลักษณะเป็นอาคารสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น บนพื้นที่ขนาด 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตารางวา หรือ 1,113.4 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยรวม (Gross Floor Area) ประมาณ 41,767.26 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ณ 31 มีนาคม 2567 ประมาณ 18,284.78 ตารางเมตร

ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน (ลิฟต์โดยสารจำนวน 7 ชุด ลิฟต์ขนส่งจำนวน 1 ชุด และบันไดเลื่อนขึ้นลงจากชั้น 1 ถึง ชั้น 3) ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสปริงเกอร์ในอาคาร และระบบควบคุมรถยนต์เข้าออก เป็นต้น

ภาพแสดงภายในอาคารสิริบุญและระบบสาธารณูปโภค



4) การบริหารจัดการ

กองทุนรวม SIRIP เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร งานระบบ และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการดังกล่าว ปัจจุบัน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (SCBAM) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการกองทุน โดยมี บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (PLUS) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดูแลและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม SIRIP ให้อยู่ในสภาพดีและสมบูรณ์พร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของโครงการ การนำผู้สนใจเข้าชมสถานที่ และการเจรจากับผู้สนใจเช่าพื้นที่ โดยสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง กองทุนรวม และ PLUS จะทำการยกเลิกสัญญาในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP

5) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่ายุติธรรมของโครงการอาคารสิริบุญ ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2566 ซึ่งประเมินโดย บริษัท ทีเอฟ แวลู เอชเอ็น จำกัด มีมูลค่าเท่ากับ 1,849,000,000 บาท และประเมินโดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด มีมูลค่าเท่ากับ 1,829,000,000 บาท

6) ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้

ในช่วงระหว่างปี 2562 – 2566 และไตรมาส 1 ปี 2567 อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ของโครงการ เป็น ร้อยละ 60.11 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ล้านบาท)	2562	2563	2564	2565	2566	ไตรมาส 1 ปี 2567
รายได้ค่าเช่าและบริการ	157.84	90.42	72.45	76.01	86.46	24.02
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	45.51	25.88	25.97	31.86	33.34	9.52
กำไรขั้นต้น	112.33	64.54	46.48	44.15	53.12	14.50
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	98.62	55.31	37.16	34.41	44.23	9.98
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	89.07	54.88	46.50	47.50	60.12	62.60
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	676.00	606.00	602.00	618.00	589.98	586.00

ที่มา: SIRIP งบการเงิน ประจำปี 2562-2566 และไตรมาส 1 ปี 2567

หมายเหตุ: อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2562 ลดลงจากปีก่อนหน้า จากการคืนพื้นที่ของผู้เช่ารายใหญ่รายหนึ่ง ประกอบกับในระหว่างปี 2563 – 2565 มีสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยลดลงอย่างต่อเนื่อง มีสาเหตุจากการคืนพื้นที่ของผู้เช่ารายใหญ่รายหนึ่ง ในปี 2562 – 2563 และสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนาในปี 2563 ทำให้มีการปรับตัวของอัตราค่าเช่าที่ลดลง ในปี 2565 สถานการณ์โรคระบาดดังกล่าวเริ่มคลี่คลาย เพื่อเป็นการดึงดูดให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาหรือผู้เช่าทำสัญญาระยะ 3 ปี จึงได้มีการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าเดิมที่ต่ออายุสัญญา และผู้เช่ารายใหม่บางส่วน เป็นเหตุให้อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2566 ปรับลดลง

7) ประกันภัยที่จะรับโอนจากกองทุนรวม SIRIP

(1) การประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks)

กองทุนรวม SIRIP เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks) ของโครงการอาคารสิริบุญ โดยวงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงดังกล่าว จะอ้างอิงจากมูลค่าในการจัดการทดแทนทรัพย์สิน (Replacement Value) (ไม่รวมมูลค่าฐานราก) รวมถึงตกแต่งติดตั้งเครื่องจักรต่าง ๆ ส่วนต่อเติม ส่วนปรับปรุงอาคาร งานระบบ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหรือให้บริการต่าง ๆ ของอาคาร โดยกองทุนรวม SIRIP เป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นผู้เอาประกันและผู้รับผลประโยชน์ในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวแทนกองทุนรวม SIRIP ต่อไป

(2) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

กองทุนรวม SIRIP เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงักของโครงการอาคารสิริบุญ โดยวงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงดังกล่าวจะอ้างอิงจากรายรับจากค่าเช่า (On Rent Receivable) ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการอาคารสิริบุญ เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน หักออกด้วยจำนวนเงินค่าใช้จ่ายตามปกติของกิจการที่ประหยัดได้จากการยุติการจ่ายหรือจากการจ่ายน้อยลงในระหว่างระยะเวลาการชดเชยค่าสินไหมทดแทนซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของรายรับจากค่าเช่าที่เอาประกันภัยอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากความเสียหาย โดยกองทุนรวม SIRIP เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นผู้เอาประกันและผู้รับผลประโยชน์ในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวแทนกองทุนรวม SIRIP ต่อไป

(3) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)

กองทุนรวม SIRIP เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต รวมทั้งความเสียหายต่อทรัพย์สินอันเกิดขึ้นโดยอุบัติเหตุ อันเกี่ยวกับธุรกิจของผู้เอาประกันภัยภายในบริเวณสถานที่ประกอบการ หรือเกิดขึ้นจากความบกพร่องของอาคารสถานที่ประกอบการ ภายใต้งานทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมและผู้เช่าเห็นชอบร่วมกัน โดยวงเงินเอาประกันภัยรวม

สูงสุด 50,000,000 บาทต่อเหตุการณ์แต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นผู้เอาประกันดังกล่าวแทนกองทุนรวม SIRIP ต่อไป

ทั้งนี้ ข้อมูลการประกันภัยที่รับโอนมาจากกองทุนรวม SIRIP เป็นข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2567 โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว มีระยะเวลาเอาประกันภัย 1 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

3.2 การกู้ยืมเงิน

- ไม่มี -

3.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญา

- 1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่กองทุนรวม SIRIP เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ 31 มกราคม 2567

ลำดับ	สัญญา
ก. สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม SIRIP ลงทุน	
1.	สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP กับ บริษัท ปภานัน จำกัด วันที่ 28 มีนาคม 2557
2.	สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP กับ บริษัท ปภานัน จำกัด วันที่ 28 มีนาคม 2557
3.	สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP กับ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ฉบับลงวันที่ 28 มีนาคม 2557 สถานะ : ปัจจุบันคงเหลือเฉพาะข้อตกลงเกี่ยวกับการอนุญาตให้ใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการของแสนสิริ (โปรดดูสรุปสาระสำคัญของสัญญาในข้อ 2) ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะทำการยกเลิกสัญญาในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์ SIRIPRT จะไม่ได้ใช้ชื่อของแสนสิริในชื่อกองทรัสต์อีกต่อไป อีกทั้ง แสนสิริจะไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับกองทรัสต์ SIRIPRT โดยผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เห็นว่าไม่มีความจำเป็นที่จะต้องได้รับความช่วยเหลือในเรื่องดังกล่าวจากแสนสิริอีก
4.	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 มีนาคม 2562 (โปรดดูสรุปสาระสำคัญของสัญญาในข้อ 3) สถานะ : บริษัทจัดการจะทำการยกเลิกสัญญาในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้บริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์
ข. สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์	
กองทุนรวม SIRIP จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน โดยการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่า โดยมีการทำสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ กับผู้เช่ารายย่อย โดย ณ วันที่ 31 มกราคม 2567 มีการทำสัญญาเช่าจำนวน 49 ฉบับ และสัญญาบริการ จำนวน 54 ฉบับ สถานะ : คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายจะได้รับการชี้แจงเกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม SIRIP ไปยังกองทรัสต์ SIRIPRT เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพของกองทุนรวม SIRIP เป็น กองทรัสต์ SIRIPRT โดยจะมีการเข้าทำข้อตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม SIRIP เป็น กองทรัสต์ SIRIPRT ต่อไป	

2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP กับ แสนสิริ ฉบับลงวันที่ 28 มีนาคม 2557

ผู้ให้สัญญา	แสนสิริ (“ผู้ให้สัญญา”)
ผู้รับสัญญา	กองทุนรวม SIRIP (“ผู้รับสัญญา”)
การใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการ	ตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่ผู้ให้สัญญาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทน ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตราบเพาที่กองทุนรวมยังคงลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้ให้สัญญาตกลงยินยอมให้กองทุนรวมใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการ และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกในหรือมีไว้นั้น เป็นทรัพย์สินของผู้ให้สัญญา และ/หรืออยู่ภายใต้การดูแล และบริหารจัดการของผู้ให้สัญญา และ/หรือบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว ทั้งนี้ ให้รวมถึงชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการ และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว ที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาจะได้มีในอนาคตด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่ผู้ให้สัญญาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทน ไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกต่อไป กองทุนรวมจะดำเนินการระงับการใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการ และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่ผู้ให้สัญญาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนดังกล่าว ไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

3) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 มีนาคม 2562

คู่สัญญา	• กองทุนรวม SIRIP (“กองทุนรวม”) • บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)
การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	กองทุนรวมตกลงแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ โดยบริษัทจัดการจะเป็นผู้ดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้แทนกองทุนรวมและเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม และให้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี (“แผนการดำเนินงาน”) โครงการจัดการกองทุนรวม และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงหน้าที่แต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ • หน้าที่จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวต่อกองทุนรวมเพื่อขออนุมัติภายใน 30 วันหลังวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีก่อนปีที่จะขออนุมัติ • หน้าที่ในการดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตามความเหมาะสมแก่กรณี • หน้าที่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กองทุนรวมกำหนด • หน้าที่จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับกองทุนรวม รวมถึงให้ความช่วยเหลือแก่กองทุนรวมในการจัดการให้ผู้เช่าได้รับบริการต่าง ๆ ในอาคารสำนักงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน • หน้าที่ในการจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) การประกันอัคคีภัย (Fire Insurance) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่อาจจัดให้มีขึ้นตามความจำเป็นและสมควรแก่สถานการณ์ แก่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน กับผู้รับประกันภัยซึ่งเป็นบริษัทประกันภัยที่มีชื่อเสียง

	ตามรายละเอียดและวงเงินที่กองทุนรวมเห็นชอบ โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับผลประโยชน์จากการประกันภัยดังกล่าว
หน้าที่ของกองทุนรวม	กองทุนรวมตกลงดำเนินการและให้ความร่วมมือใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควรเพื่อช่วยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาได้อย่างเต็มที่เท่าที่กองทุนรวมสามารถกระทำได้ ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงหน้าที่ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ● หน้าที่ในการชำระค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ● รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (ยกเว้นเงินได้นิติบุคคลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) หรือเงินจำนวนใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ ● หน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อเป็นการช่วยให้เกิดการเปิดเผยข้อมูลที่มีคุณภาพ โปร่งใส เท่าเทียม และเป็นที่ต้องการของผู้ถือหุ้นรายละเอียดยกเว้น นักวิเคราะห์ นักลงทุน และสาธารณะ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการกองทุนรวมและการวางแผนเกี่ยวกับกลยุทธ์ในการสร้างฐานผู้ถือหุ้นรายละเอียดยกเว้น นักลงทุน ในอันที่จะสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของหน่วยลงทุนไปยังราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้ความร่วมมือใด ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่าจำเป็นและเห็นสมควร
ค่าตอบแทน	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนจากการปฏิบัติตามสัญญาจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 20 วันทำการนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดดังนี้ ● ค่าตอบแทนในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม และ (ข) ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม (“ค่าตอบแทนพื้นฐาน”) และ ● ค่าตอบแทนพิเศษในอัตรารายปีเท่ากับร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีตามรายละเอียดที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ หากกำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีมีจำนวนมากกว่ากำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ได้รับค่าตอบแทนพิเศษ ทั้งนี้ “กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม” คำนวณจาก ก - ((ก+ข) × ค) โดย

	ก = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ) ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และรายได้จากอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าน้ำประปา รายได้ค่าโทรศัพท์ และรายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น) ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง (i) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง) (ii) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (Maintenance Expense) และ (iii) ค่าภาษีโรงเรือน โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมิน ราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของอาคาร และ (4) ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน • ค่านายหน้า (Commission) ในอัตราดังต่อไปนี้ - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป : 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุน้อยกว่า 3 ปี: สัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี - สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม : 1/2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม
ระยะเวลาของสัญญา	สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นเวลา 5 ปี และในกรณีที่คู่สัญญามีได้ตกลงเป็นประการอื่นให้สัญญานี้มีผลบังคับต่อไปโดยอัตโนมัติคราวละ 5 ปี โดยคู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญานับนี้เพื่อให้สัญญานี้มีผลบังคับต่อไป ตลอดระยะเวลาของสัญญานี้ กองทุนรวมตกลงจะไม่แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานับนี้ เว้นแต่บุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอ
ข้อตกลงกระทำ การหรือละเว้น การกระทำ	• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใด ๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใด ๆ และการให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการอื่นใด ในนามกองทุนรวม และจะไม่ก่อภาระ หน้าที่ ความผูกพันใด ๆ ในนามของกองทุนรวมโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว เว้นแต่การกระทำดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบทันทีในกรณีที่ที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทุนรวมเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา

	ฉบับนี้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการใด ๆ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมแล้วเท่านั้น ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการแจ้งให้กองทุนรวมทราบในทันทีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดสิทธิแก่บุคคลใด ๆ ในการเรียกร้องค่าเสียหายหรือเงินจำนวนใด ๆ ต่อกองทุนรวมที่มีใช้การใช้สิทธิเรียกร้องตามทางคำปกติ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องใช้ความพยายามตามสมควรในการเยียวยาเหตุการณ์หรือความเสียหายเช่นนั้น ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ในส่วนที่เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้อย่างเคร่งครัด ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำความเข้าใจในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และตกลงดำเนินการใด ๆ ภายในอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใด ๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำหรือดเว้นกระทำใด ๆ ของกองทุนรวมอาจถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาหรือฝ่าฝืนเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อให้กองทุนรวมทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ใช้หรือยินยอมให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนด้วยประการใด ๆ หรือกระทำใด ๆ ไม่ว่าโดยตนเองหรือยอมให้ผู้อื่นใช้หรือกระทำใด ๆ ที่น่ารังเกียจ น่ากลัว หรืออาจกระทบกระเทือนความปลอดภัย และความสงบสุขหรือเป็นอันตรายต่อสาธารณะโดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม และจะไม่นำวัตถุที่เป็นเชื้อเพลิงหรือเป็นอันตรายมาเก็บไว้ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมทั้งจะไม่กระทำหรือยอมให้ผู้อื่นกระทำการใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่กองทุนรวม เช่น กระจายเสียงดังเกินสมควร นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่วางสิ่งของหรือวัตถุใด ๆ เหลือล้าออกมาบนทางเท้า หรือถนนอันเป็นการกีดขวางการจราจร รวมทั้งจะไม่กระทำหรือยอมให้ผู้อื่นกระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงยินยอมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้พื้นที่ในส่วนกลางซึ่งเป็นส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ให้แก่ลูกค้า หรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่น ๆ ภายในโครงการอาคารสิริบุญ
การเลิกสัญญา	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน (1) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่ง

	ให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ ฟันฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่า มีผลกระทบต่อ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตาม สัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ (2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ (3) หากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่า บประมาณที่ระบุในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอ และได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมเป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) หรือในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ณ สิ้นปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 80 เป็นระยะเวลา ต่อเนื่องกันเกินกว่า 2 ปี กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ให้คิดคำนวณจากจำนวนพื้นที่ ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leasable Area) โดยจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด ไม่รวมถึงพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อย ให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเนื่องจากการซ่อมแซมพื้นที่ ดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นในกรณีที่ปีงบประมาณใดมีการซ่อมแซม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ครั้งใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งกระทบพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมากกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ ทั้งหมด หรือมีการซ่อมแซม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลง พื้นที่ภายนอกที่ติดกับ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือก่อให้เกิดผลกระทบโดยตรงต่อ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม ลงทุนต่ำกว่างบประมาณที่ระบุในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม อันเป็นผลมาจาก เหตุสุดวิสัย และ/หรือผลกระทบจากสภาวะทางเศรษฐกิจ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลง จะใช้ความพยายามร่วมกันในการพิจารณาและแก้ไขผลกระทบที่มีต่อ ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน แต่กองทุนรวมจะ ไม่สามารถอ้างเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ (4) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือตามที่กำหนดในประกาศของสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ ในการสรรหาบุคคลใด ๆ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้แทนผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้ ซึ่งบุคคลดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติโดยมติของที่ประชุม ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมด้วย ในกรณีดังกล่าวนี้มิให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้ ระบุหรือสิ้นสุดลง ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถสรรหาบุคคลใด ๆ มาทำหน้าที่แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ภายในระยะเวลา 6 เดือน นับจากวันที่

	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วน บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการสรรหาบุคคลใด ๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนสามารถดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง อนึ่ง บุคคลดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติโดยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเช่นกัน (5) ในกรณีที่กองทุนรวมเล็กกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ หากการยกเลิกโครงการดังกล่าวเกิดจากความผิดของกองทุนรวมเอง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากกองทุนรวมเนื่องจากการเลิกสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การที่บริษัทจัดการพิจารณาเลิกกองทุนรวม เมื่อเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีใด ๆ ไม่ถือเป็นความผิดของกองทุนรวม (6) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ทั้งนี้ หากการเลิกกองทุนรวมดังกล่าวเกิดจากความผิดของกองทุนรวมเอง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากกองทุนรวมเนื่องจากการเลิกสัญญาฉบับนี้ (7) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการจัดการกองทุนรวม หรือกฎหมายใด ๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไข เหตุการณ์ดังกล่าว ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถนำส่งรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แก่กองทุนรวมได้ตามที่กำหนดไว้แล้วสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 15 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ (8) ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง คู่สัญญาตกลงร่วมกันว่าให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้มาปฏิบัติหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ทั้งนี้ ยกเว้นการเลิกสัญญาดังกล่าวเป็นผลมาจากข้อ (1)
ผลของการเลิกสัญญา	ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านพ้นไปจริงที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา

	จนถึงวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา ในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้ ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ● ในกรณีที่กองทุนรวมบอกเลิกสัญญานับนี้โดยเหตุที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมตกลงชำระเงินชดเชยเนื่องจากการเลิกสัญญาเท่ากับค่าตอบแทนเป็นจำนวน 1 เดือน

4. ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์

การแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

4.1 ภาระภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนกลายมาเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีภาระภาษีจากการถือหน่วยทรัสต์ที่ต่างจากภาระภาษีจากการถือหน่วยลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ภาระภาษี/ ประเภทภาษี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	เสีย เฉพาะเงินได้ตามมาตรา 40(4)(ก) ¹ ตามประมวลรัษฎากร	ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตาม ประมวลรัษฎากร
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	เสียภาษี	เสียภาษี
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	เสียภาษี	เสียภาษี
อากรแสตมป์	เสียภาษี	เสียภาษี

หมายเหตุ: ¹ เงินได้ตามมาตรา 40(4)(ก) ตามประมวลรัษฎากร หมายถึง เงินได้จากดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อยู่ในบังคับต้องถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่าย ตามกฎหมายว่าด้วยภาษีเงินได้ปิโตรเลียมเฉพาะส่วนที่เหลือจากถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายดังกล่าว หรือผลต่างระหว่างราคาไถ่ถอนกับราคาจำหน่ายตัวเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออกและจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาไถ่ถอน รวมทั้งเงินได้ที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับดอกเบี้ย ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่ได้จากการให้กู้ยืมหรือจากสิทธิเรียกร้องในหนี้ทุกชนิดไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม

4.2 ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2.1 ภาระภาษีจากเงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของประโยชน์ตอบแทน
บุคคลธรรมดา - มีภูมิลำเนาในไทย : ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้ถือหน่วยมีสิทธิเลือกจะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้ - มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ : ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน และผู้ถือหน่วยมีสิทธิเลือกจะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของประโยชน์ตอบแทน				
นิติบุคคล - ไทย (บริษัทจำกัด) - ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้ถือหน่วยต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ - ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ) <table border="1"> <tr> <th>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</th><th>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</th></tr> <tr> <td>ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ร้อยละ 10 และผู้ถือหน่วยต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</td><td>ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย แต่ผู้ถือหน่วยต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</td></tr> </table> - ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในประเทศไทย - ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน		กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ร้อยละ 10 และผู้ถือหน่วยต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้	ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย แต่ผู้ถือหน่วยต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ร้อยละ 10 และผู้ถือหน่วยต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้	ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย แต่ผู้ถือหน่วยต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้				

4.2.2 ภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (Capital Gain)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน	อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์
บุคคลธรรมดา - มีภูมิลำเนาในประเทศไทย - ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ - มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ - ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ	
นิติบุคคล - ไทย (บริษัทจำกัด) - ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ - ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ) - ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ - ต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) - ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ - ต่างประเทศ (มิได้ประกอบกิจการในประเทศไทย) - ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน	

4.3 สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT

4.3.1 สิทธิประโยชน์ทางภาษีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

- 1) ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับการยกเว้นค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566

4.3.2 สิทธิประโยชน์ทางภาษีต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับมูลค่าของฐานภาษีรายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566
- 2) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุดประเภทมีทุนทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน อัตราร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567

ดังนั้น หากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT ดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้ถือหน่วยและกองทุนรวม SIRIP จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพดังกล่าว

4.4 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SIRIPRT ภายหลังการแปลงสภาพ

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
1.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย		
1.1	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์		
(1)	การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือในการออกและเสนอขายเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป	ไม่มี	ไม่มี
(2)	ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ไม่มี
(3)	ค่าธรรมเนียมในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ไม่มี
(4)	ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้น ๆ	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ กำหนด
(5)	ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(6)	ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(7)	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้บริษัทจัดการ ผู้จัดการ	ตามอัตราที่บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนกำหนด	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
	กองทรัสต์ หรือนายทะเบียนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ		
(8)	ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียน	ตามอัตราที่บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนกำหนด	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
1.2	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม SIRIP หรือกองทรัสต์ SIRIPRT		
(1)	ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของบริษัทจัดการหรือค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
(2)	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือค่าธรรมเนียมทรัสต์รายปี	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
(3)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) หรือค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	คำตอบพื้นฐาน - ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม - ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม คำตอบพิเศษ คำตอบพิเศษในอัตรารายปี เท่ากับร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี “กำไรจากรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการรวม” คำนวณจาก $ก - ((ก+ข) \times ค)$ ก = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึงรายได้ค่าเช่า และค่าบริการหลังหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ)	คำตอบพื้นฐาน - ไม่เกินร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม - ไม่เกินร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม คำตอบพิเศษ คำตอบพิเศษในอัตรารายปี ไม่เกินร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี “กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม” คำนวณจาก $ก - ((ก+ข) \times ค)$ ก = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึงรายได้ค่าเช่า และค่าบริการหลังหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ)

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
		ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และรายได้จากอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่า น้ำประปา รายได้ค่าโทรศัพท์ และรายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น) และ ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ <u>ค่านายหน้า (Commission)</u> - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป = 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุน้อยกว่า 3 ปี = ตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี - สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม = 1/2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม	ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และรายได้จากอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่า น้ำประปา รายได้ค่าโทรศัพท์ และรายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น) และ ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง (1) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง) (2) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (Maintenance Expense) และ (3) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของอาคาร และ (4) ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน <u>ค่านายหน้า (Commission) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มี การจ่ายค่านายหน้า (Commission) ให้กับบุคคลภายนอก</u>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
			- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป = 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุน้อยกว่า 3 ปี = ตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี - สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม = 1/2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม
(4)	ค่าคอมมิชชั่นหรือค่านายหน้า (Commission) ให้แก่บุคคลภายนอก สำหรับการจัดหาผู้เช่า	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(5)	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนรายปี	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(6)	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินในการระดมทุน หรือการวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางด้านบัญชี ค่าจัดจ้างผู้ประเมิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
	มูลค่าทรัพย์สิน และ ค่าที่ปรึกษาทางด้านวิศวกรรม เป็นต้น		
(7)	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ รวมถึงค่าคอมมิชชั่น สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย	ตามที่จ่ายจริง
(8)	ค่าธรรมเนียมในการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ รวมถึงค่าคอมมิชชั่น สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่กองทุนรวม	ตามที่จ่ายจริง
(9)	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์แก่นักลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนจะกำหนดให้ไม่เกิน 10,000,000 บาท	ตามที่จ่ายจริง
(10)	ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (ในส่วนตัวที่ไม่เกี่ยวข้องกับออกและเสนอขายหน่วยลงทุน) และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดให้มีข้อมูลแก่นักลงทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดแถลงข่าว ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดพิมพ์	ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
	เอกสารเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดทำกิจกรรมทางการตลาด (Road Show)		
(11)	ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขโครงการกองทุนรวมหรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เกิดความชัดเจน และ/หรือแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12)	ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวมหรือกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามอัตราที่ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้
(13)	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง
(14)	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าบริการประเมินระบบควบคุมภายใน ค่าบริการตรวจสอบภายใน ค่าบริการตรวจสอบอาคาร ค่าที่ปรึกษาหรือผู้ชำนาญการเฉพาะทาง	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง
(15)	ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับบุคคลดังกล่าว
(16)	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าเสียหายที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์หรือการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17)	ค่าเบี้ยประกันประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมหรือกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
(18)	ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นกองทุนรวม หรือค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงข้อมูลการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงการจดทะเบียนเพิ่มหรือลดขนาดกองทรัสต์จากการเพิ่มทุนหรือลดทุนของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว	ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด	ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด
(19)	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
(20)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงินใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ รวมทั้งค่าจัดทำคำพิมพ์ ค่าแปลหนังสือชี้ชวน ค่าขอจัดตั้ง เพิ่มทุนกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมหรือกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
(21)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออกใบ หน่วยลงทุนหรือใบทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22)	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวมหรือ ก อ ง ทรั ส ต์ ต ล อ ด จ น ค่า ไ ช้ จ ่า ย อื่ น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือ หน่วยของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23)	ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือ บอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่าง ๆ ตามที่ กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่ง รายงานและจดหมายต่าง ๆ เช่น รายงาน ประจำปี รายงานผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือ หน่วยทรัสต์ เป็นต้น สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(25)	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความ เป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(26)	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ หลักทรัพย์ของ กองทุนรวมหรือกองทรัสต์ เช่น โอนหรือรับโอน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์		
(27)	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการ แล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ ระหว่างการก่อสร้าง)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(28)	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซม อสังหาริมทรัพย์ และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ ใน กรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับความเสียหาย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(29)	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าตกแต่ง และค่า สาธารณูปโภค เป็นต้น รวมถึงค่าใช้จ่ายทาง การตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่งในกรณีที่มีการใช้ ประโยชน์ร่วมกันระหว่างกองทุนรวมหรือ กองทรัสต์และเจ้าของ และ/หรือผู้เช่า/ผู้เช่าเหมา งาน ระบบ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใน อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์ ลงทุน ต้นทุนและ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกปัน ส่วนให้กับกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ตาม สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
	ลงทุน ต่อพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์นั้น หรือตามสัดส่วนอื่น ๆ ที่เหมาะสมและสะท้อนลักษณะของต้นทุนประเภทนั้น ๆ		
(30)	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าวหรือดำเนินคดีใด ๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(31)	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบด้วยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์หรือผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(32)	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(33)	ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานหรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
(34)	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการรับชำระเงิน ค่าซื้อหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายใน การชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือ จ่ายเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่า ไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(35)	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายเงินปัน ผลหรือประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน ซึ่ง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบการจ่ายเงินปัน ผลหรือประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลดทุน การติดตามสถานะเช็คคงค้าง การบอกกล่าวผู้ ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับ การรับเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทน และ/ หรือการลดทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(36)	ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุน รวมหรือกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมจด ทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษี ธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือนหรือภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดใน ทำนองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือ หน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ (รวมถึงการ ขอมติเวียน) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม คณะกรรมการลงทุนและเบี้ยประชุม (รวมถึง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
	การขอมติเวียน) (สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น		
(37)	ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ในระหว่างการชำระบัญชีของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ หรือการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการหรือผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(38)	ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการการลงทุนหรือคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ในกรณีที่จัดให้มีการประชุม บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายค่าเบี้ยประชุมกรรมการลงทุนเฉพาะกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทจัดการที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จำนวนไม่เกิน 20,000 บาท ต่อท่านต่อครั้ง โดยกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการไม่มีค่าเบี้ยประชุม	ไม่มี
(39)	ค่าใช้จ่ายในการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์	ไม่มี	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
(40)	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินธนาคาร และ/หรือ การออกตราสารทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(41)	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือ การออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน และค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(42)	ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับเงินเพิ่มค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม/กองทรัสต์ รวมตลอดจนการบริหารทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(43)	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ:

1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

5. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

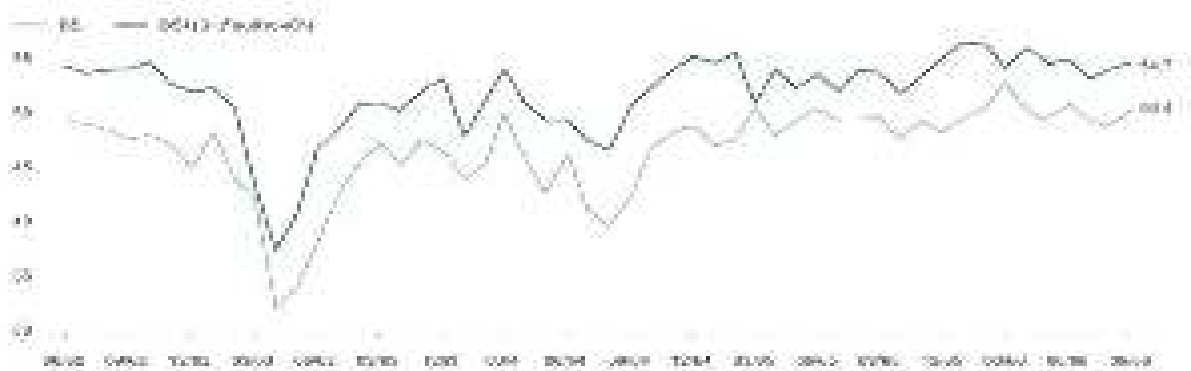
5.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานการวิจัยภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 โดย Knight Frank Thailand ระบุว่า การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในไตรมาส 3 ปี 2566 ชะลอตัวลงจากการที่อัตราเงินเฟ้อลดลงเป็นครั้งแรกในรอบกว่าสองปี แต่การบริโภคภาคเอกชนและภาคบริการยังคงมีทิศทางเป็นบวก โดยได้รับแรงหนุนจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่า 20 ล้านคนในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ที่ผ่านมา นอกจากกิจกรรมการท่องเที่ยวแล้ว การจ้างงานก็มีแนวโน้มเชิงบวก อ้างอิงจากการจ้างงาน ที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เทียบจากสิ้นปี 2565 สำหรับองค์ประกอบอื่น ๆ ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ทั้งการลงทุนภาคเอกชนและรายจ่ายของภาครัฐมีค่าลดลง ขณะที่ดุลการค้าดีขึ้น เนื่องจากการนำเข้าลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับการส่งออก

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำเฉลี่ย (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 6 แห่งในประเทศไทย เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.0 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 7.0 ในไตรมาส 3 ปี 2566 ขณะเดียวกันอัตราเงินเฟ้อทั่วไป (Headline Inflation) ในเดือนตุลาคม 2566 ลดลงร้อยละ 0.31 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นการลดลงในทุกองค์ประกอบที่สำคัญ ได้แก่ อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (Core Inflation) อาหารสด และพลังงาน ซึ่งแสดงถึงการลดลงของระดับราคาเป็นครั้งแรกในรอบ 25 เดือน

จากรายงานดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ เดือนกันยายน 2566 ระบุว่า ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (Business Sentiment Index: BSI) ลดลงจาก 51.0 ในไตรมาส 2 ปี 2566 เป็น 50.4 ในไตรมาส 3 ปี 2566 เนื่องจากปริมาณการสั่งซื้อและปริมาณการผลิตลดลง ในทำนองเดียวกัน การคาดการณ์ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจล่วงหน้า 3 เดือนก็สะท้อนในทิศทางเดียวกัน โดยลดลงจาก 55.2 เป็น 54.7

แผนภาพแสดงดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจในประเทศไทย



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 โดย Knight Frank Thailand และธนาคารแห่งประเทศไทย ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) ณ เดือนกันยายน 2566

5.2 ภาวะธุรกิจอาคารสำนักงาน

5.2.1 อุปทาน

อุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 เป็นพื้นที่รวมประมาณ 5.97 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นประมาณ 25,000 ตร.ม. หรือร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีอาคารสำนักงานใหม่ที่สร้างแล้วเสร็จ 3 แห่ง ได้แก่ Quant S25 โครงการอาคารสำนักงานแนวราบ สูง 7 ชั้น บนถนนสุขุมวิท 25, P23 โครงการอาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น บนถนนสุขุมวิท 23 และ Sukhumvit Hills อาคารสำนักงาน สูง 19 ชั้น บนถนนสุขุมวิท 58 ระหว่างสถานีรถไฟฟ้าสายสุขุมวิท สถานีอ่อนนุชและสถานีบางจาก โดยอาคารสำนักงาน ประเภทอาคารสีเขียว

(Green Office) หรือโครงการอาคารสำนักงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมีพื้นที่ประมาณ 1,344,000 ตร.ม. ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และคิดเป็นร้อยละ 22 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดในตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

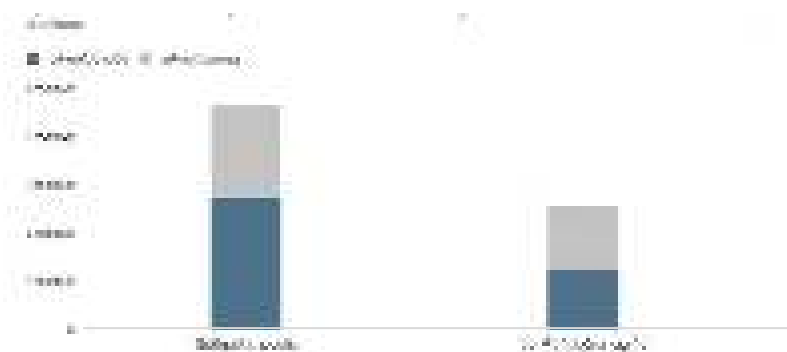


ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 โดย Knight Frank Thailand

5.2.2 อุปทานในอนาคต

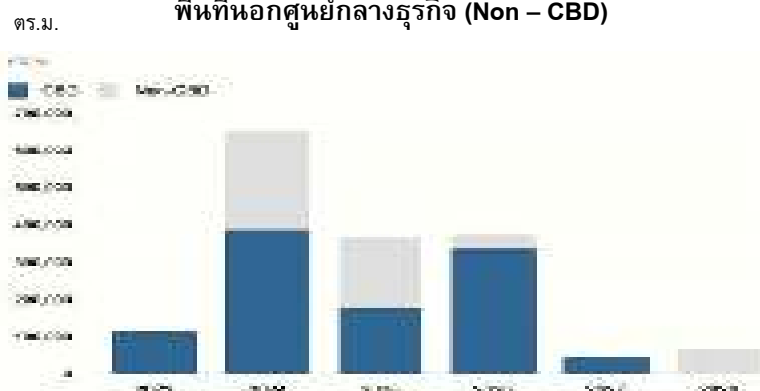
ในไตรมาส 3 ปี 2566 มีโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) บริเวณสุขุมวิทตอนบน ได้แก่ โครงการ One Origin Sukhumvit 79 และ Project O ซึ่งอยู่ติดกับเอสไอเอส สุขุมวิท 50 และอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการ One Origin คาดว่าในช่วงปี 2566-2568 พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่จะเป็น 345,000 ตร.ม. 480,000 ตร.ม. และ 302,000 ตร.ม. ตามลำดับ และคาดว่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า (รวมโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา) จะสูงถึง 1.62 ล้าน ตร.ม. ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 27 ของพื้นที่อาคารสำนักงานปัจจุบัน โดยประมาณร้อยละ 62 ของพื้นที่สำนักงานใหม่จะตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ

อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เปรียบเทียบระหว่างปัจจุบันและในอนาคต



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 โดย Knight Frank Thailand

อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เปรียบเทียบบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non - CBD)



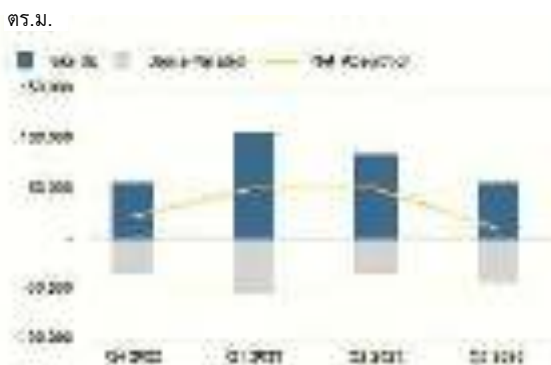
ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 โดย Knight Frank Thailand

5.2.3 อุปสงค์

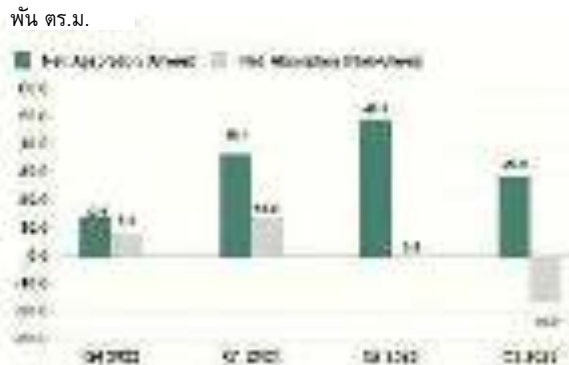
การดูดซับสุทธิ (Net Absorption) ของพื้นที่สำนักงานโดยรวมในไตรมาส 3 ปี 2566 คิดเป็นจำนวนพื้นที่ 11,000 ตร.ม. ซึ่งลดลง 53,000 ตร.ม. จากไตรมาสก่อนหน้า แต่ความต้องการซื้อหรือการดูดซับสุทธิของพื้นที่อาคารสำนักงานสีเขียว (Green Office) ยังสูงถึง 27,900 ตร.ม. ขณะที่ความต้องการซื้อพื้นที่อาคารสำนักงานประเภทอื่นที่ไม่ใช่ Green Office กลับลดลง 16,900 ตร.ม. แสดงให้เห็นว่าผู้เช่าหลายรายกำลังย้ายจากพื้นที่อาคารสำนักงานแบบเดิม ๆ (Conventional Office) ไปยังพื้นที่อาคารสำนักงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม สำหรับไตรมาส 3 นี้ ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non – CBD) เพิ่มขึ้น สาเหตุหลักมาจากความต้องการอาคารใหม่ การดูดซับสุทธิสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจสูงถึง 17,200 ตร.ม. หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70 จากไตรมาสก่อนหน้า ในทางกลับกัน กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มุ่งเน้นไปที่การย้ายอาคารสถานที่ และการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ส่งผลให้จำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมดลดลง และการดูดซับสุทธิลดลง 6,200 ตร.ม.

อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

การดูดซับสุทธิ (Net Absorption)



การดูดซับสุทธิ (Green vs. Non – Green)



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 โดย Knight Frank Thailand

5.3 อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

5.3.1 การจัดเกรดอาคารสำนักงานและพื้นที่บริเวณกรุงเทพมหานคร

การจัดเกรดอาคารสำนักงาน อ้างอิงจาก Jones Lang LaSalle มีดังนี้

รายการ	Grade A	Grade B	Grade C
Floor plate	- รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย - ไม่มีเสาโครงสร้างอาคารกีดขวางพื้นที่อาคาร - สามารถจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยได้ง่าย - ขนาดพื้นที่ต่อชั้นมากกว่า 1,000 ตร.ม	- รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย - มีโครงสร้างในพื้นที่แต่ละชั้นเพียงเล็กน้อย - รูปแบบการจัดวางพื้นที่ยืดหยุ่น - ขนาดพื้นที่ต่อชั้นมากกว่า 900-1,000 ตร.ม	- รูปทรงพื้นที่อาคารเป็นรูปแบบไม่ปกติ - มีโครงสร้างกีดขวาง - จัดพื้นที่เป็นสัดส่วนได้ยาก - ขนาดพื้นที่ต่อชั้นน้อยกว่า 900 ตร.ม.

รายการ	Grade A	Grade B	Grade C
Air-conditioning system	• มีระบบทำความเย็นจากส่วนกลางด้วยระบบปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพตามต้องการ • แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์	• มีระบบทำความเย็นจากส่วนกลางด้วยระบบทำความเย็นแบบคงที่จากระบบการทำความเย็นด้วยน้ำเย็น • แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์	• ระบบปรับอากาศรวม ไม่มีประสิทธิภาพ • ไม่มีระบบปรับอากาศส่วนกลางเป็นระบบ Split Type
Ceiling height	• สูงขั้นต่ำ 2.7 เมตร	• สูงขั้นต่ำ 2.6 เมตร	-
Age	• ไม่เกิน 15 ปี	• ไม่เกิน 10-20 ปี	-
Common areas	• พื้นที่ส่วนกลางใช้วัสดุคุณภาพสูงในการตกแต่งภายนอกเป็นโครงเหล็กหรือ Curtain Wall แบบป้องกันความร้อน เป็นต้น • มีห้องน้ำ ห้อง AHU ในพื้นที่ส่วนกลาง	• ทางเดินและชั้นรับรองตกแต่งด้วยวัสดุปานกลางและการออกแบบเป็นที่ยอมรับ	-
Building management	• บริหารอาคารด้วยความเป็นมืออาชีพ • มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี • มีระบบอาคารอัตโนมัติ	• บริหารอาคารด้วยความเป็นมืออาชีพ ระดับ International หรือฝ่ายบริหารอาคารของเจ้าของงานโครงการ	-
Lifts	• รอนานสุดไม่เกิน 30 วินาทีสำหรับอาคารสูง • แยกลิฟท์บริการแยกออกจากกัน	• ใช้เวลารอลิฟท์ช้ากว่า Office Grade A เพียงเล็กน้อย • แยกลิฟท์ขึ้นของออกจากกัน • แบ่งลิฟท์แต่ละโซนชัดเจน	-
Car-parking	• พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตร.ม. • ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ • มี รปภ. รักษาความปลอดภัยในลานจอดรถ	• พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตร.ม. • ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ	-
Amenities	• มีสิ่งอำนวยความสะดวก ร้านค้าปลีก ร้านอาหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบ	• มีสิ่งอำนวยความสะดวก ร้านค้าปลีก ร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบอยู่บ้าง	-
Telecom	• Fibre Optic, ISDN; Trunking Floor System	-	-
Fire & Safety	• บันไดหนีไฟ 2 ช่องต่อชั้น • บันไดหนีไฟแบบอัตโนมัติ	-	-

การแบ่งพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร

- พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

บริเวณที่มีกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจมากที่สุดในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เป็นที่ตั้งสถานทูต อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เป็นศูนย์รวมสินค้าส่งออก ศูนย์รวมห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักระดับห้าดาว รวมทั้งเป็นย่านที่มีระบบการคมนาคมขนส่งที่สมบูรณ์ ทั้งระบบขนส่งแบบราง อาทิ รถไฟฟ้า BTS , MRT และ BRT ทางด่วน รวมทั้งท่าเรือขนส่งสินค้า

- พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) เป็นพื้นที่ที่อยู่นอกย่านธุรกิจการค้า ไม่ถูกรายล้อมด้วยห้างสรรพสินค้าใหญ่ ๆ อาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นบนทำเลเหล่านี้มักจะสร้างขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต และจะมีอัตราค่าบริการในการเช่าสำนักงานที่ถูกลงเมื่อเทียบกับสำนักงานในเกรดเดียวกันที่อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

บริเวณพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District - CBD)	
ประกอบด้วย พื้นที่บริเวณสีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เพลินจิต วิทยุ อโศก และสุขุมวิทตอนต้น	
สีลม/สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิทยุ ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนอโศก และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่ใน CBD อื่น	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา ซอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ประตูน้า
บริเวณพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non - CBD)	
ประกอบด้วย พื้นที่หลัก ได้แก่ ย่านรัชดาตอนเหนือ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ รอบในและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ ผังตะวันออก และตอนใต้ของพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	
รัชดาฯ ตอนเหนือ	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากถนนพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของ กรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของ กรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 41 ถึง 105 ถนนเพชรบุรี ถนนพระรามที่ 4 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา - ตราด	บริเวณถนนบางนา - ตราด กม. ที่ 1 ถึง 12 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2566-2568: สำนักงานให้เข้ากรุงเทพฯ และปริมณฑล ฉบับวันที่ 8 มีนาคม 2566 โดยวิจัยกรุงศรี

5.3.2 การเปลี่ยนแปลงของอาคารสำนักงานตามเกรด

อัตราการเช่าของตลาดอาคารสำนักงานในไตรมาส 3 โดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 78 ปรับลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส ทั้งนี้อัตราการเช่าสำนักงานตามเกรดอาคารสำนักงาน สามารถจำแนกได้ ดังนี้

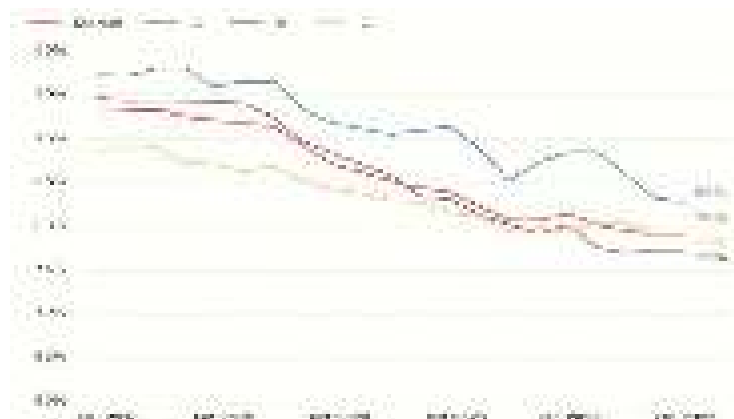
- อัตราการเช่าอาคารสำนักงาน เกรด A อยู่ที่ร้อยละ 82 ปรับลดลงร้อยละ 0.6 เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 5.4 เมื่อเปรียบเทียบปีต่อปี
- อัตราการเช่าอาคารสำนักงาน เกรด B อยู่ที่ร้อยละ 77 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่ลดลงถึงร้อยละ 2.7 จากปีก่อนหน้า เมื่อเปรียบเทียบปีต่อปี
- อัตราการเช่าอาคารสำนักงาน เกรด C อยู่ที่ร้อยละ 78 ลดลงร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 0.5 เมื่อเปรียบเทียบปีต่อปี เมื่อพิจารณาอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานทั้ง 3 เกรด พบว่า อัตราการเช่าอาคารสำนักงาน เกรด C มีการเปลี่ยนแปลงที่น้อยที่สุด

แผนภาพแสดงอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน

ประเภทอาคาร	Q3 2566	การเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่า		อัตราการเช่าเฉลี่ย 3 ปี
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	
อาคารสำนักงาน	78%	▼ 0.2% qoq	▼ 0.6% yoy	88%
เกรด A	82%	▼ 0.6% qoq	▼ 5.4% yoy	88%
เกรด B	77%	▲ 0.1% qoq	▼ 2.7% yoy	80%
เกรด C	78%	▼ 0.4% qoq	▼ 0.5% yoy	86%

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 โดย Knight Frank Thailand

แผนภาพแสดงอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยจำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 โดย Knight Frank Thailand

เมื่อพิจารณาด้านอุปสงค์ของอาคารสำนักงาน พบว่าพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมดของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้น 11,000 ตร.ม. คิดเป็นพื้นที่รวม 4.68 ล้าน ตร.ม. โดยพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงาน เกรด A มีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย เนื่องจากกิจกรรมส่วนใหญ่เป็นการย้ายทำเลที่เช่า ในทางกลับกัน พื้นที่เช่าในอาคารสำนักงาน เกรด B กลับเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยได้รับแรงสนับสนุนหลักจากการปล่อยพื้นที่เช่าของอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จใหม่ ทำให้การดูดซับสุทธิ (Net Absorption) รายไตรมาสสูงถึง 20,100 ตร.ม. ซึ่งแตกต่างกับอาคารสำนักงาน เกรด C ที่มีอัตราการดูดซับสุทธิต่ำที่สุดในไตรมาสนี้ สังเกตได้จากการที่ผู้เช่าบางรายย้ายจากอาคารสำนักงาน เกรด C ไปสู่อาคารสำนักงานที่ใหม่และมีคุณภาพสูงกว่า จึงทำให้อาคารสำนักงานที่มีอัตราการเช่าต่ำ มีผู้เช่าน้อยจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ลดอัตราค่าเช่าลงเพื่อดึงดูดผู้เช่าและเพื่อเติมเต็มพื้นที่ว่าง

แผนภาพแสดงพื้นที่ปล่อยเช่าและอัตราการดูดซับของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน

ตารางเมตร - ตัวเลขใกล้เคียงร้อยละ

ประเภทสำนักงาน	ไตรมาส 3 ปี 2566		ไตรมาสก่อนหน้า	
	ปล่อยเช่า	ดูดซับ	ปล่อยเช่า	ดูดซับ
รวมทุกสำนักงาน	4,675,700	11,000	111,000	131,900
เกรด A	2,823,300	600	60,000	60,000
เกรด B	2,389,500	21,100	52,000	62,000
เกรด C	462,900	8,900	7,000	7,000

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 โดย Knight Frank Thailand

ในไตรมาส 3 ปี 2566 พบว่า ค่าเช่าอาคารสำนักงานเฉลี่ย อยู่ที่ 813 บาท ต่อ ตร.ม. ต่อเดือน ซึ่งลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ค่าเช่าอาคารสำนักงาน จำแนกตามเกรดอาคารสำนักงานเป็น ดังนี้

- ค่าเช่าอาคารสำนักงาน เกรด A มีค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,181 บาท ลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
- ค่าเช่าอาคารสำนักงาน เกรด B มีค่าเช่าเฉลี่ยที่ 839 บาท ลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และลดลงร้อยละ 0.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
- ค่าเช่าอาคารสำนักงาน เกรด C ค่าเช่าเฉลี่ยที่ 509 บาท ปรับสูงขึ้นในไตรมาสนี้ แต่ลดลงร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

แผนภาพแสดงอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน

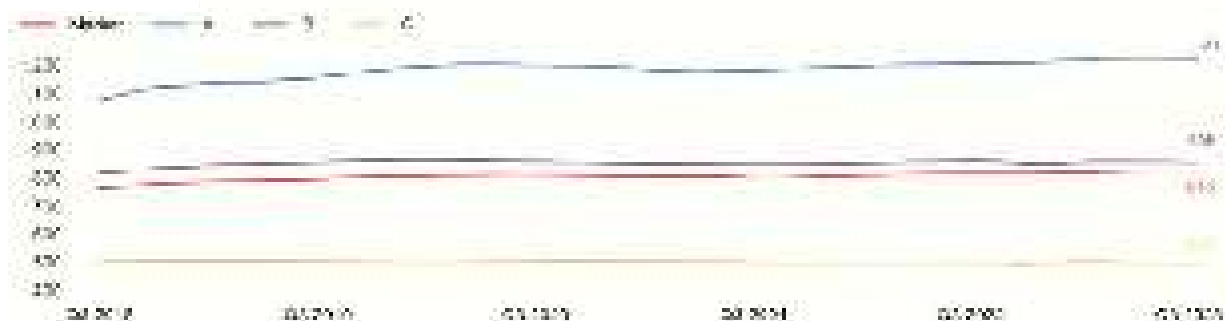
บาท/ตร.ม./เดือน

ประเภทสำนักงาน	Q3 2023		ไตรมาสก่อนหน้า		ไตรมาสก่อนหน้า ไตรมาสก่อนหน้า	
	ค่าเช่าเฉลี่ย	YoY Change	ค่าเช่าเฉลี่ย	YoY Change	ค่าเช่าเฉลี่ย	YoY Change
รวมทุกสำนักงาน	813	▼ 0.2%	813	▲ 1.3%	813	▲ 0.1%
เกรด A	1,181	▼ 0.3%	1,181	▲ 4.1%	1,181	▲ 0.2%
เกรด B	839	▼ 0.3%	839	▼ 0.6%	839	▲ 2.7%
เกรด C	509	▲ 0.1%	509	▼ 0.6%	509	▲ 1.3%

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 โดย Knight Frank Thailand

แผนภาพแสดงอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน

บาท/ตร.ม./เดือน



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 โดย Knight Frank Thailand

5.3.3 การเปลี่ยนแปลงของอาคารสำนักงานตามพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ

ในไตรมาส 3 ปี 2566 นี้ การดูดซับสุทธิพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เป็นลบ ขณะที่พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non – CBD) มีการดูดซับเป็นบวก โดยเฉพาะย่านพหลโยธิน - วิภาวดี มีความต้องการเช่าสูงสุดในไตรมาส

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ปรับลดลงเหลือ 929 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือน และอัตราการเช่าเฉลี่ยก็ลดลงเป็นร้อยละ 82 ทั้งค่าเช่าและอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานทุกเกรดในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ลดลงในไตรมาสนี้ ทั้งนี้ อาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) จะมีอัตราค่าเช่า อัตราการเติบโต ความต้องการ หรืออัตราการเช่าที่แตกต่างกัน ดังนี้

พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

- อาคารสำนักงาน ย่านเพลินจิต-ชิดลม-วิฑูรย์ ยังคงเป็นพื้นที่ที่แพงที่สุด โดยมีค่าเช่าสูงสุดที่ 1,055 บาท อัตราค่าเช่าเติบโตสูงสุดร้อยละ 2.8 ต่อปี
- อาคารสำนักงาน ย่านนาเนา-อโศก-พร้อมพงษ์ มีอาคารสำนักงานสร้างเสร็จใหม่ 2 แห่ง ทำให้อัตราการเช่าลดลงร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับปีต่อปี
- อาคารสำนักงาน ย่านสีลม-สาทร-พระราม 4 มีความต้องการสูงสุด เห็นได้จากอัตราการดูดซับหรือปริมาณความต้องการสุทธิ ที่ 42,800 ตร.ม. เมื่อเปรียบเทียบกับปีต่อปี ทำให้เป็นพื้นที่ที่มีการเช่ามากที่สุด ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ มีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 83 ส่วนค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ไม่เปลี่ยนแปลงที่ 662 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือน โดยอัตราการเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 74

อาคารสำนักงานพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่า โดยค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 662 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือน ขณะที่อัตราการเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยคิดเป็นร้อยละ 74

พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

- อาคารสำนักงาน ย่านถนนเพชรบุรี - พระราม 9 - รัชดา เป็นพื้นที่ที่มีค่าเช่าและอัตราการเช่าสูงสุดที่ 726 บาท และร้อยละ 80 ตามลำดับ
- อาคารสำนักงาน ย่านพหลโยธิน-วิภาวดี มีอัตราการดูดซับสูงสุดในไตรมาส 3 ที่ 8,700 ตร.ม. ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 75 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- อาคารสำนักงาน ย่านบางนา - ศรีนครินทร์ ค่าเช่าลดลง ร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หลังจากปรับเพิ่มขึ้นในช่วงต้นปี เป็นผลจากอัตราพื้นที่ว่างที่สูงขึ้นในย่านนี้

กล่าวโดยสรุปคือ อาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีการดูดซับที่ลดลง ส่วนพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) จะมีการเช่าเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ย่านพหลโยธิน – วิภาวดีที่มีความต้องการเช่าสูงสุดในไตรมาสนี้

แผนภาพแสดงตัวชี้วัดตลาดของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	ภาคใต้ (Southern Region)			ภาคเหนือ (Northern Region)		
	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	ราคาเช่าต่อตารางเมตร (บาท/ตร.ม.)	ปี (ปี)	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	ราคาเช่าต่อตารางเมตร (บาท/ตร.ม.)	ปี (ปี)
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	5,000	฿ 0.04	1.2%	5,000	฿ 0.04	1.2%
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	1,000	฿ 0.04	1.2%	1,000	฿ 0.04	1.2%
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	1,000	฿ 0.04	1.2%	1,000	฿ 0.04	1.2%
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	1,000	฿ 0.04	1.2%	1,000	฿ 0.04	1.2%
พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ	4,000	฿ 0.04	1.2%	4,000	฿ 0.04	1.2%
พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ	1,000	฿ 0.04	1.2%	1,000	฿ 0.04	1.2%
พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ	1,000	฿ 0.04	1.2%	1,000	฿ 0.04	1.2%
พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ	1,000	฿ 0.04	1.2%	1,000	฿ 0.04	1.2%

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 โดย Knight Frank Thailand

แผนภาพแสดงพื้นที่ปล่อยเช่าและอัตราการดูดซับของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามพื้นที่

ตารางเมตร - ตัวเลขใกล้เคียงร้อย	ภาคใต้ (Southern Region)		ภาคเหนือ (Northern Region)	
	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	อัตราการปล่อยเช่า (%)	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	อัตราการปล่อยเช่า (%)
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	1,174,400	8.18%	84,400	8.18%
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	1,174,400	8.18%	84,400	8.18%
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	1,174,400	8.18%	84,400	8.18%
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	1,174,400	8.18%	84,400	8.18%
พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ	1,174,400	8.18%	84,400	8.18%
พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ	1,174,400	8.18%	84,400	8.18%
พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ	1,174,400	8.18%	84,400	8.18%
พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ	1,174,400	8.18%	84,400	8.18%

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 โดย Knight Frank Thailand

ในไตรมาส 3 ปี 2566 ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เป็น 813 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือน หรือ ลดลงร้อยละ 0.2 ไตรมาสต่อไตรมาส (ดังแสดงในแผนภาพอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน) แม้ว่าค่าเช่าจะค่อนข้างคงที่ แต่มีช่วงปลอดค่าเช่ามากขึ้นจึงมีข้อเสนองูงใจให้แก่ผู้เช่า เช่น ค่าเช่าคงที่ช่วงระยะเวลาหนึ่งเพื่อดึงดูดผู้เช่ามากขึ้น อัตราการเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ลดลงเป็นร้อยละ 78 (ดังแสดงในแผนภาพตารางอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน) นอกจากนี้ ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Office) ในอนาคต ยังคงมากกว่าอาคารสำนักงานแบบเดิม สำหรับแนวโน้มอุปทานในอนาคต พื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรืออยู่ในแผนที่จะก่อสร้างมีประมาณ 1.62 ล้าน ตร.ม. และในไตรมาสนี้ อุปทานเพิ่มขึ้น 48,000 ตร.ม.

ในสภาวะที่ตลาดมีการแข่งขันสูงเช่นนี้ พบว่า ผู้ประกอบการ หรือเจ้าของอาคารจำนวนมาก เริ่มเสนอสินค้าและบริการของตนเองที่สร้างความแตกต่างและตอบสนองต่อความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้เช่า มีแนวโน้มที่ผู้ประกอบการจะนำเสนอวิธีการสร้างอาคารตามความต้องการของผู้เช่า (Built-to-Suit: BTS) โดยจะเน้นไปที่ผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมั่นคง เนื่องจากสามารถจัดทำสัญญาเช่าระยะยาวได้ ซึ่งจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกแบบเฉพาะเจาะจงและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้สอยพื้นที่ได้ตั้งแต่เริ่มแรก เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าจะได้รับความพึงพอใจทั้งในด้านความต้องการทางธุรกิจที่เป็นเอกลักษณ์ และความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ระยะยาว

นอกเหนือจากการสร้างแบบตามความต้องการของผู้เช่าแล้ว โมเดลพร้อมเช่าอยู่ยังเป็นอีกแนวคิดหนึ่งที่ผู้ประกอบการนำมาใช้กันมากขึ้น ซึ่งตัวเลือกนี้เหมาะสำหรับธุรกิจที่อาจเคยใช้เป็น Co-Working Space มาก่อนเนื่องจากมีความยืดหยุ่น สะดวกสบาย และง่ายในการขนย้ายติดตั้ง โดยทั่วไปพื้นที่สำนักงานแบบพร้อมเช่าอยู่มักได้รับ

การออกแบบให้สอดคล้องกับสไตล์การทำงานที่ทันสมัยแบบผสมผสาน และมุ่งไปที่ธุรกิจขนาดเล็กหรือธุรกิจใหม่ที่ต้องการความเป็นส่วนตั้มากกว่าการเป็น Co-Working Space

นอกจากนี้ พื้นที่อาคารสำนักงานแบบพร้อมเข้าอยู่ยังช่วยลดความซับซ้อนในการตกแต่งสำนักงาน ลดรายจ่ายจำนวนมากที่จำเป็นสำหรับการติดตั้ง และช่วยให้ธุรกิจต่าง ๆ มีความยืดหยุ่นในการขยายขนาดการดำเนินงานเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด แต่อย่างไรก็ตาม ความสะดวกสบายนี้ก็มาพร้อมกับอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าอัตรามาตรฐานประมาณร้อยละ 40-50

5.4 ภาพรวมการตลาดและการแข่งขันของธุรกิจอาคารสำนักงาน

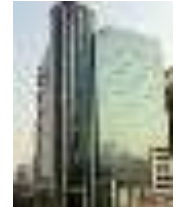
ธุรกิจอาคารสำนักงาน เพื่อขาย/ให้เช่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) คาดว่า รายได้มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหม่จะเข้ามาแข่งขันได้ยาก เนื่องจากจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูงและพื้นที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ดังกล่าวมีจำกัด จึงเป็นโอกาสของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบด้านเงินทุน และมีการสะสมที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ อย่างไรก็ตาม การที่อุปสงค์ฟื้นตัวช้ากว่าอุปทานที่จะเข้าสู่ตลาดตามแผนการลงทุนของผู้ประกอบการ อาจส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงบ้าง ขณะเดียวกันอัตราค่าเช่าก็จะปรับขึ้นได้ไม่มาก แต่ก็ยังอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่น

ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานในพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (กรุงเทพฯ รอบนอกและพื้นที่ปริมณฑล) รายได้มีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดเล็กน้อยสำหรับอาคารสำนักงานเกรด B และอาคารสำนักงานเก่า เนื่องจากเป็นทำเลที่ราคาที่ดินยังไม่สูงมากและสามารถสรรหาพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการได้ง่าย จึงจูงใจให้นักลงทุนรายใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง การแข่งขันจึงสูง ผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทขนาดเล็ก หรือขนาดกลาง ที่มีความเปราะบางต่อภาวะเศรษฐกิจ จึงต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว และเป็นปัจจัยจำกัดการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่า

ธุรกิจอาคารสำนักงานมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น หลังจากสถานการณ์โรคระบาดคลี่คลาย องค์กรหลายแห่งมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่องจากการจ้างงานที่เพิ่มขึ้น อุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสูงกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ ประกอบกับ การดำเนินชีวิต (Lifestyle) ที่มีการเปลี่ยนแปลงไป อาทิ การทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ระหว่างรูปแบบการใช้พื้นที่สำนักงานแบบเดิมควบคู่กับการทำงานนอกพื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นกับการทำงานมากขึ้น เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ และค่าเช่า ดังนั้น ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานจึงต้องเร่งปรับตัวเพื่อให้สามารถแข่งขันได้ในธุรกิจ โดยประเด็นท้าทายสำคัญมีดังนี้ (1) การบริหารจัดการพื้นที่ จะเห็นได้ว่า ภายหลังจากสถานการณ์โรคระบาด องค์กรบางแห่งอาจใช้รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ทำให้สามารถใช้การหมุนเวียนพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานได้ ซึ่งผู้ประกอบการควรพิจารณาการออกแบบพื้นที่ให้รองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างกันในแต่ละช่วงเวลาของวัน (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มสูงขึ้น เห็นได้จากโครงการลงทุนในอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นในช่วงปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ (3) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Office) จะเป็นที่ต้องการมากขึ้น โดยเฉพาะสำหรับผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และบริษัทต่างชาติที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับกระแส ESG

5.4.1 การเปรียบเทียบโครงการอาคารสิริบุญญและอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง

อาคารสำนักงาน							
ชื่อ	สิริบุญญ	พญาไท พลาซ่า	ซีพี ทาวเวอร์ 3	วรรณสรณ์	เลิศปัญญา	เคเอสแอล ทาวเวอร์	มหานครยิปซัม
ทำเลที่ตั้ง	ถนนศรีอยุธยา	ถนนพญาไท	ถนนพญาไท	ถนนพญาไท	ถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น
ระยะทางจากถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ประมาณ 190 เมตร	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก
ระยะห่างโดยประมาณจากสถานีรถไฟฟ้า (เมตร)	190	ติดสถานีรถไฟฟ้า	ติดสถานีรถไฟฟ้า	160	370	400	900
บริการขนส่งสาธารณะ	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)
ความสูง (ชั้น)	17	38	14	15	18	21	26
ปีที่ก่อสร้าง	2535	2536	2553	2550	2538	2537	2535
อายุอาคาร (ปี)	32	31	14	17	29	30	32
พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (ตร.ม.)	18,284	55,000	17,000	17,000	8,500	18,000	21,000
ราคาเสนอเช่าโดยประมาณ (บาท/ตร.ม.)	550	425 - 450	580	500 - 550	400 - 475	430 - 530	550
อัตราการใช้*	57%	77%	95%	68%	70%	90%	69%

อาคารสำนักงาน							
ชื่อ	สิทธิประโยชน์	พญาไท พลาซ่า	ซีพี ทาวเวอร์ 3	วรรณสรณ์	เลิศปัญญา	เคเอสแอล ทาวเวอร์	มหานครยิปซัม
ระบบแอร์	Central Water Chiller	Water Cool Package	Central Water Chiller	Chiller	Split Type	Central Air	Water Cool Package
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	• ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟต์โดยสาร • ที่จอดรถ	• ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟต์โดยสาร • ที่จอดรถ	• ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟต์โดยสาร • ที่จอดรถ	• ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟต์โดยสาร • ที่จอดรถ	• ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟต์โดยสาร • ที่จอดรถ	• ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟต์โดยสาร • ที่จอดรถ	• ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟต์โดยสาร • ที่จอดรถ
ค่าไฟฟ้า (บาท/ยูนิต)	6.00	ตามเรียกเก็บจริง	7.08	6.95	5.50	6.00 + FT	5.50 + FT
ค่าน้ำ (บาท/ยูนิต)	20.00	ฟรี	21.40	18.00	20.00	20.00	ฟรี

ที่มา: <https://www.officebangkok.com/> และ ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: * อัตราการเช่า ณ เดือนกันยายน 2566 อ้างอิงจาก PLUS Property Research

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบอาคารสิทธิประโยชน์และอาคารสำนักงานอื่นในบริเวณใกล้เคียง พบว่า อาคารสิทธิประโยชน์มีจุดเด่น ดังต่อไปนี้ 1) ทำเลที่ตั้งของอาคารสิทธิประโยชน์ มีการเดินทางที่สะดวกเชื่อมต่อกับถนนสำคัญหลายสาย เช่น ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ ถนนจตุรทิศ ถนนพระรามที่ 6 เป็นต้น และใกล้ทางขึ้นลงทางพิเศษศรีรัช ด้านอรรถพงษ์ ด้านยมราช ด้านพหลโยธิน และด้านพหลโยธิน 1 (อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ) อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS และ Airport Rail Link และอยู่ในบริเวณรอบ CBD 2) พื้นที่ให้เช่ามีขนาดหลากหลาย สามารถแบ่งพื้นที่ให้เช่าได้ตั้งแต่ 100 ตารางเมตร จนถึงพื้นที่ขนาดใหญ่ 3) มีพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถขนาดใหญ่ 4) ค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ หากพิจารณาจุดด้อยของอาคารสิทธิประโยชน์ พบว่า แม้อาคารสิทธิประโยชน์ก่อสร้างมาเป็นระยะเวลานานกว่า 30 ปี แต่ก็ได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่ เมื่อปี 2554 และมีการซ่อมแซมบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้อาคารอยู่ในสภาพดีและสมบูรณ์ นอกจากนี้ โครงการอาคารสิทธิประโยชน์ ได้ทำการปรับปรุงระบบบันไดเลื่อน และระบบทำความเย็นครั้งล่าสุด เมื่อปี 2566 ที่ผ่านมา ซึ่งทำให้สามารถแข่งขันกับอาคารในลักษณะเดียวกันได้

6. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ SIRIPRT หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ SIRIPRT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “อาจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ แผนการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SIRIPRT การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ SIRIPRT นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือบุคคลใด ๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม SIRIP มายังกองทรัสต์ SIRIPRT โดยตรวจสอบหรือสอบถามข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม SIRIP มายังกองทรัสต์ SIRIPRT อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SIRIPRT จะเข้าลงทุนไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทรัสต์ SIRIPRT มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่อาจตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPT ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

6.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์ SIRIPT

6.1.1 ความเสี่ยงจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPT อยู่ภายใต้เงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ถึงแม้กองทุนรวม SIRIP จะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ดำเนินการแปลงสภาพได้ แต่การดำเนินการนั้นจะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ นอกจากนี้ การที่ภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยการยกเว้นภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ หากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หากเงื่อนไขดังกล่าวไม่สำเร็จ หรือสำเร็จไม่ทันภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP ต่อไป กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายในการเตรียมการที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย เป็นต้น รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ข้อ 5. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายครั้งนี้

อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ในกรอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการ และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ผ่านมา

6.1.2 ความเสี่ยงจากการหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (Trading Suspension : SP) เป็นการชั่วคราว

ในการดำเนินการแปลงสภาพ บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP โดยการขึ้นเครื่องหมาย SP (Suspension) ล่วงหน้าก่อนวันปิดสมุดทะเบียน หรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยการขึ้นเครื่องหมาย SP ดังกล่าว จะทำให้หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ไม่สามารถทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันขึ้นเครื่องหมายต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPT เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

6.1.3 ความเสี่ยงจากการที่แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้วแต่ไม่ได้ลงทุนเพิ่มเติม

การที่กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว แต่ไม่ได้ลงทุนเพิ่มเติม จะมีผลกระทบแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในเรื่องประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ และผลกระทบทางภาษี ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานของกองทรัสต์

6.1.4 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต มีแต่เพียงข้อมูลของผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินของกองทุนรวม SIRIP ที่กองทรัสต์จะรับโอนเพื่อให้กองทุนใช้ประกอบการตัดสินใจและอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับ หรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอนจากการแปลงสภาพจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะมีผลการดำเนินงานหรือสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามอัตราที่ระบุไว้ นอกจากนี้ ผู้ลงทุนไม่ควรอ้างอิงข้อมูลทางการเงินและสถิติในการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียว เพื่อประเมินผลประกอบการของกองทรัสต์ในอนาคต

รายละเอียดของสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ สรุปได้ดังนี้

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับการยกเว้นค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับมูลค่าของฐานภาษีรายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (3) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุดประเภทมีทุนทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนในอัตราร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2521 ตามความในราชกิจจานุเบกษาว่าด้วยการกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566 ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ดำเนินการภายใน 31 ธันวาคม 2567 จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการแปลงสภาพ ตามข้อ (1) (2) และข้อ (3) ข้างต้น

อย่างไรก็ดี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม SIRIP ขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาไม่ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ หากไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ซึ่งจะทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการแปลงสภาพ อีกทั้งจะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจมีภาระภาษีเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น โปรดพิจารณา

เพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 ข้อ 4.3 สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

6.1.5 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไปทั้งในระดับประเทศและระดับโลก รวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงและทางอ้อมที่มีผลการต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์

6.1.6 ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองอยู่ในสถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตและการลงทุนของกองทรัสต์

6.1.7 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะรับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะรับโอนมาอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันภัยอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์จะได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้ โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะรับโอนจากการแปลงสภาพ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในส่วนของ การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Value) (ไม่รวมมูลค่าฐานราก) รวมถึงตกแต่งติดตั้งเครื่องต่าง ๆ ส่วนต่อเติม ส่วนปรับปรุงอาคาร งานระบบ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหรือให้บริการต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทน (Replacement Value) มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากมูลค่าทดแทนดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด สำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ อันเนื่องจากการสูญเสียชีวิต บาดเจ็บ หรือเสียหายต่อทรัพย์สินภายในสถานที่ประกอบการ หรือเกิดขึ้นจากความบกพร่องของอาคารสถานที่ประกอบการ โดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ในขณะที่การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทรัสต์จะกำหนดวงเงินเอาประกันที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์ระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว

6.1.8 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ทำการศึกษารายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานสรุปผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานต่าง ๆ ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่องมีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วิศวกรและที่ปรึกษากฎหมาย

6.1.9 ความเสี่ยงในการขอใบอนุญาตผลิตพลังงานควบคุม (พ.ค. 2)

เนื่องจากใบอนุญาตผลิตพลังงานควบคุม (พ.ค. 2) ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือจากกองทุนรวม SIRIP มาเป็นกองทรัสต์ SIRIPRT ได้ ภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์ SIRIPRT จะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวจากหน่วยงานกำกับดูแล (กองกำกับและอนุรักษ์พลังงาน กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน) ทั้งนี้ กองทรัสต์จะต้องดำเนินการยื่นขอใบอนุญาต และรอผลการพิจารณาคำขอใบอนุญาต ซึ่งการได้มาอยู่ภายใต้กรอบระยะเวลาการพิจารณาของหน่วยงานกำกับดูแล อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่ในการขอใบอนุญาต ติดตามความคืบหน้ารวมทั้งดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับ หรือดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และมีผลใช้บังคับอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่ใช้บังคับ

อย่างไรก็ตาม จากการดำเนินงานที่ผ่านมาพบว่าใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม SIRIP ได้รับการต่ออายุภายในกรอบระยะเวลาของกฎหมายที่เกี่ยวข้องมาโดยตลอด และขั้นตอนการขอรับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องภายใต้กฎระเบียบปัจจุบันเป็นไปตามมาตรฐานโดยทั่วไป ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่า ความเสี่ยงในประเด็นนี้ค่อนข้างต่ำ

6.1.10 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามกฎระเบียบ หรือประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานบัญชีที่มีผลบังคับใช้ หรือมีการปรับปรุงในอนาคตอยู่เสมอ และศึกษาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ ตลอดจนการเตรียมความพร้อมเพื่อให้สามารถดำเนินการเป็นไปตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และลดผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นเมื่อมีการบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี

6.1.11 ความเสี่ยงจากการที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

ภายหลังจากที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังวันเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน เป็นต้น ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

6.1.12 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปบางส่วนหรือทั้งหมดเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือการเลิกกองทรัสต์ โดยมูลค่าจากการประเมินอาจสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าแท้จริงที่กองทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ หากราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินในอนาคตต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน จะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ

อย่างไรก็ตาม หากมีการขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนหรือมีการยกเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามขั้นตอนให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และ/หรือจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้เสนอซื้อ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

6.1.13 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ประเภทที่ไม่รับการไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อและปริมาณการขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

6.1.14 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ (ในการที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ หรือขาย หรือโอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ และ/หรือภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ในอนาคตอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราหรือสิทธิพิเศษในปัจจุบัน ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์ในอนาคต หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

6.1.15 ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์

ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป

6.1.16 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจไม่ใช่ว่าราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

6.1.17 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญา และ/หรือรับโอนสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ และ/หรือค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม (แล้วแต่กรณี) แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6.1.18 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะคำนึงถึงข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

6.1.19 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญ ต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่า และให้ใช้พื้นที่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ในอนาคต

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่งอาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น

จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตาม หรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ในอนาคต

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาโครงการอาคารสิริบุญได้มีการดำเนินการตามมาตรฐานและกฎหมายควบคุมอาคารต่าง ๆ เช่น การระบายน้ำลงแหล่งบำบัดของสาธารณะตามที่ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น และมีการติดตามและปรับปรุงอาคารให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับ หรือหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

6.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

6.2.1 ความเสี่ยงจากผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการกำหนดโครงสร้างแหล่งเงินทุน การบริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่สามารถดำเนินการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือรายได้จากค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะดำเนินการด้วยความพยายามอย่างเต็มความสามารถ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดโดยรวมของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัพย์สินที่จะรับโอนมาจากกองทุนรวม โดยดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และหน้าที่ในการบริหารจัดการผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และจะว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource) สำหรับงานซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินของโครงการอาคารสิริบุญ ภายใต้การบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์มีผลบังคับใช้ และในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับต่อไปอีกระยะเวลาคราวละ 5 ปี นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาแต่ละคราว จนกว่าจะเลิกสัญญา ซึ่งหากมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ จะกำหนดค่าธรรมเนียมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงจาก

การดำเนินงานของทรัสต์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจในการบริหารพื้นที่เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับผิดชอบบริหารจัดการเพื่อให้สามารถสร้างผลกำไรในระดับที่ต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานเปรียบเทียบแผนการดำเนินงาน ตลอดจนระยะเวลาตามสัญญา โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ในการว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource) เพื่อทำหน้าที่ด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินงานตามที่ได้รับมอบหมาย

อนึ่ง ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางหรือกำหนดไว้ หรือสามารถที่จะทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ SIRIPRT ให้ประสบความสำเร็จขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัสต์สินหลัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์บริหารอสังหาริมทรัพย์และการบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาพอสมควร รวมทั้งมีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงน่าจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี

6.2.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะรับโอน

ทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ นอกจากนี้ทรัสต์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การว่างผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร พฤติกรรมหรือการโยกย้ายของชุมชน การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด เป็นต้น อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าในทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนลดลง

6.2.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ประกอบการในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และความไม่แน่นอนของอุปสงค์ที่มีความต้องการที่เปลี่ยนแปลงตามยุคสมัย ทำให้การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น และส่งผลให้ผลประโยชน์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม โครงการอาคารสิริบุญที่กองทรัสต์จะเข้ารับโอนจากการแปลงสภาพ มีการปรับนโยบายให้แบ่งพื้นที่เช่าเพื่อรองรับตามความต้องการของอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งยังตั้งอยู่ในทำเลที่ดี สะดวกต่อการเดินทาง

สาธารณะ และไม่ไกลจากพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โครงการดังกล่าวจึงน่าจะสามารถดึงดูดลูกค้าทั้งที่มีความต้องการเช่าพื้นที่ขนาดเล็กถึงขนาดใหญ่ได้ในระยะยาว

6.2.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากผลกระทบต่อยาได้ของโครงการที่ลดลงเมื่อต้องมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่

อาคารสำนักงานให้เช่าจะต้องมีการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงให้มีอุปกรณ์และระบบที่สามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าโดยสอดคล้องกับความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่เช่า เพื่อดึงดูดผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของอาคารมากนัก ยกเว้นกรณีที่เป็นการปรับปรุงครั้งใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอาคาร หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของอาคาร ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม และกองทรัสต์เห็นชอบ อย่างไรก็ตาม อาคารสิริบุญโยได้มีแผนการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงประจำปีอย่างต่อเนื่อง มีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ เมื่อปี 2554 – 2556 มีการเปลี่ยนระบบทำความเย็นและระบบบันไดเลื่อนเป็นระบบใหม่ในปีที่ผ่านมา ซึ่งช่วงเวลาที่มีการปรับปรุงระบบดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของโครงการ

6.2.5 ความเสี่ยงเรื่องเงินเก็บสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่อาจไม่เพียงพอ

เพื่อให้อาคารมีความทันสมัย และสามารถดึงดูดผู้เช่าเข้ามาทำสัญญากับอาคารอย่างต่อเนื่อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะทยอยเก็บสำรองค่าปรับปรุงสภาพลักษณะจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นระยะ ๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีเงินสำรองที่เพียงพอและเหมาะสม เมื่อมีการปรับปรุงอาคารขนาดใหญ่ที่อาจเกิดขึ้นหรือไม่ในอนาคต แต่อย่างไรก็ตาม เงินเก็บที่สำรองไว้อาจไม่เพียงพอสำหรับการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานของอาคาร และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี ปัจจุบันโครงการดังกล่าวยังไม่มีแผนสำหรับการปรับปรุงครั้งใหญ่ และหากมีเหตุการณ์จำเป็นหรือเงินสำรองไม่เพียงพอต่อการปรับปรุงครั้งใหญ่ในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม เช่น การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือการเพิ่มทุน เพื่อนำมาปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคารซึ่งคาดว่าจะช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

6.2.6 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ มีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะรับโอนจากการแปลงสภาพโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะรับโอนจากการแปลงสภาพเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะรับโอนจากการแปลงสภาพ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินคืนทุนจากการลงทุน

อย่างไรก็ดี จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร การทางพิเศษแห่งประเทศไทย และการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ในปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้น พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะรับโอนจากการแปลงสภาพดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนของเส้นทางโครงการรถไฟฟ้ามหานคร อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

6.2.7 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายใหญ่ย้ายออกจากพื้นที่ที่เช่าก่อนหรือเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการทำสัญญาเช่าพื้นที่โครงการซึ่งมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี และคิดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน สัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าระยะสั้นอาจมีความเสี่ยงเมื่อผู้เช่าปฏิเสธที่จะเช่าต่อไป หรือหากผู้เช่าอาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาหรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของผู้เช่าอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์ หรือไม่สามรถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ และอาจทำให้กองทรัสต์ต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์อาจหาทดแทนไม่ได้ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้แต่อาจมีความล่าช้า หรือกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่อาจด้อยกว่าเงื่อนไขเดิม รวมถึงค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับอาจน้อยกว่าจำนวนที่กองทรัสต์เคยได้ ซึ่งจะส่งผลต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

6.3.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต มีแต่เพียงข้อมูลของผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน ได้แก่ โครงการอาคารสิริปัญญา เพื่อให้ให้นักลงทุนใช้ประกอบการตัดสินใจ และอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับหรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอนจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีการเปลี่ยนแปลงจากกองทุนรวมมาเป็นกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะมีผลการดำเนินงานหรือสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามผลประกอบการในอดีต นอกจากนี้ ผู้ลงทุนไม่ควรอ้างอิงข้อมูลทางการเงินและสถิติในการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวเพื่อประเมินผลประกอบการของกองทรัสต์ในอนาคต

6.3.2 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SIRIPRT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้นราคาที่กองทรัสต์ SIRIPRT จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจสูงหรือต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประเมินราคาหรือราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ SIRIPRT มีผลกำไรหรือขาดทุนจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ SIRIPRT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.1.7 ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2.1.8 ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

ส่วนที่ 2.2

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

9. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.1 หน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ SIRIPRT จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสมบูรณ์ เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม SIRIP จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SIRIPRT และเมื่อกองทรัสต์ SIRIPRT ได้ก่อตั้งขึ้นแล้ว ทั้งนี้กองทุนรวม SIRIP มีเงินทุนชำระแล้ว 170,000,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,700,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท) และกองทรัสต์ SIRIPRT จะรับโอนทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม SIRIP ดังต่อไปนี้

- 1) กรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในอาคารสิริภิญโญ
- 2) กรรมสิทธิในงานระบบต่าง ๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ในโครงการอาคารสิริภิญโญ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว
- 3) กรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ เช่น เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราถาวร และเกี่ยวเนื่องกับอาคารอาคารสิริภิญโญ

รวมถึง การรับโอนสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามสัญญาที่กองทุนรวม SIRIP เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบัน แต่จะไม่รวมรายการ ดังต่อไปนี้

- 1) สัญญาก่อตั้งสิทธิและกระทำการระหว่างกองทุนรวม SIRIP และบริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน) รวมถึงบันทึกข้อตกลงใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว*
- 2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวม SIRIP และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด รวมถึงบันทึกข้อตกลงใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว*
- 3) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
- 4) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น และ
- 5) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการเลิกกองทุนรวม SIRIP และชำระบัญชีของกองทุนรวม SIRIP

หมายเหตุ: * สัญญาจะถูกทำการยกเลิกในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP

ทั้งนี้ ณ วันสิ้นสุดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทุนรวม SIRIP มีราคาปิดอยู่ที่ 7.80 บาท มูลค่าตามราคาตลาดที่ 1,326,000,000 บาท มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี 8,301,710.90 บาท และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อยู่ที่ 1,875,127,000 บาท

9.2 ตราสารที่กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นผู้ออก

ปัจจุบัน กองทรัสต์อยู่ระหว่างการจัดตั้งและยังไม่มีออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสาร

9.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP

โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม SIRIP ณ วันกำหนดรายชื่อครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2567 เป็นดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยลงทุนที่ถือ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	สำนักงานประกันสังคม	46,820,800	27.54
2	บริษัท บีบี แคปปิตอล จำกัด	42,700,000	25.12
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	5.88
4	นายประภาส ชุตินวาร์พันธ์	9,061,200	5.33
5	นางสุมิตรา ชุตินวาร์พันธ์	8,399,700	4.94
6	นายชนะชัย ชุตินวาร์พันธ์	8,203,000	4.83
7	น.ส.เยาวลักษณ์ ชุตินวาร์พันธ์	8,150,000	4.79
8	นางเยาวนุช เดชวิทักษ์	8,150,000	4.79
9	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2,885,600	1.70
10	น.ส.ดวงแข ชินธรรมมิตร	1,110,000	0.65
11	น.ส.ดวงดาว ชินธรรมมิตร	1,080,000	0.64
12	นายสมชาย ชินธรรมมิตร	1,000,000	0.59
13	นายอภิชาติ มิตี วัลยะเสวี	1,000,000	0.59
14	นางเสาวณี เนียมสอน	1,000,000	0.59
15	นางสาวชลียา ภาณุพงศ์	906,800	0.53
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่		150,467,100	88.51
ผู้ถือหุ้นรายอื่นทั้งหมด		170,000,000	100.00

หมายเหตุ: ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับที่ 7 และลำดับที่ 8 ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 8,150,000 หน่วย และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับที่ 12 ลำดับที่ 13 และลำดับที่ 14 ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 1,000,000 หน่วย

บริษัท บีบี แคปปิตอล จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ กลุ่มชุตินวาร์พันธ์ ประกอบด้วย นายประภาส นางสุมิตรา นายชนะชัย นางเยาวนุช และน.ส.เยาวลักษณ์ ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2567 ที่มา: <https://www.corpusx.bol.co.th>) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นแต่ละรายของกลุ่มชุตินวาร์พันธ์เป็นอิสระต่อกัน ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการตัดสินใจของกลุ่ม

9.4 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

9.4.1 ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะ ดังต่อไปนี้

- ก. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - ข. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - ค. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
 - (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด พร้อมทั้งเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 8/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
 - (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (5) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชี หรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
 - (6) สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้แล้วแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
 - (7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
 - (8) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิ และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิ ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (10) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (11) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (12) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กั๊ยเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.4.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

10. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

10.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP ซึ่งกองทรัสต์จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม โดยชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มี การเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือทรัสต์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ



หมายเหตุ: * ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจว่าจ้างบุคลากรอื่นที่มีความสามารถเข้าดูแลรับผิดชอบ

แผนและขั้นตอนการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

- 1) การขออนุมัติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และการรองรับการแปลงสภาพโดยการขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สิน และภาระของกองทุนรวม

การแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ SIRIPRT ซึ่งจะเป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ จะเริ่มดำเนินการได้โดยการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การแปลงสภาพกองทุนรวม
- (2) เรื่องอื่นใด ตามประกาศที่ ทจ. 34/2559 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในเรื่องข้างต้นแล้ว TRM จะดำเนินการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม และเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อไป เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ TRM เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ กองทุนรวม TRM จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม และกองทุนรวมจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ตามรายละเอียดและเงื่อนไขในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม

2) การก่อตั้งกองทรัสต์ SIRIPRT

กองทรัสต์จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed) และสมบูรณ์เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ก่อตั้งสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมและชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม

3) ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และข้อมูลทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่มีอยู่ในปัจจุบัน

หลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ TRM เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมแล้ว TRM จะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะประมาณวันที่ 4 ธันวาคม 2567 แต่อาจมีการปรับเปลี่ยนเป็นระยะเวลาอื่นใดภายหลังตามความเหมาะสมขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเนื่องจากการแปลงสภาพ อย่างไรก็ตาม หากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนแล้วเสร็จ ภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2567 TRM ขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาไม่ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ประกอบด้วย ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดชอบของกองทุนรวม ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ (กล่าวคือ (1) ทรัพย์สิน และสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมทั้งหมดที่กองทุนรวมมีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวมที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ) โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาก่อตั้งสิทธิและกระทำการระหว่างกองทุนรวม SIRIP และบริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2557 รวมถึงบันทึกข้อตกลงใด ๆ ภายใต้อสัญญาดังกล่าว
- (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2562 รวมถึงการต่อสัญญากับนักข้อตกลงใด ๆ ภายใต้อสัญญาดังกล่าว
- (3) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้
- (4) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมิได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น

(5) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่มีสิทธิได้รับในการเลิกกองทุนรวม SIRIP และชำระบัญชี

ในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ และสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาระหว่างกองทุนรวม กองทรัสต์ และคู่สัญญาเดิม

4) การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม และการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

TRM ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์และจะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมในวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้รับมานั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ ในการนี้ TRM ได้พิจารณาและเห็นว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เป็นการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หนึ่งกองเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งใหม่หนึ่งกอง จึงเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะยังคงมีการลงทุนในกองทรัสต์ซึ่งรับโอนทรัพย์สินและภาระมาจากกองทุนรวมในสัดส่วนเท่าเดิม ซึ่งในปัจจุบันกองทุนรวมมีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 170,000,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวมจะมีจำนวน 170,000,000 หน่วย

5) การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ภายหลังจากที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิก และชำระบัญชีกองทุนรวม โดยการเลิกกองทุนรวมและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ในขั้นตอนนี้ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้

6) การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพต่อตลาดหลักทรัพย์

เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวมและผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และ TRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือภายในระยะเวลาที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.

10.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คู่สัญญา	- บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปิณโณ (Siripinyo Real Estate Investment Trust หรือ SIRIPRT) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ซึ่งเกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (Siri Prime Office Property Fund หรือ SIRIP) (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ - กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์ - การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลัก (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง - ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์
ชื่อ อายุ ประเภท	ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย) : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปิณโณ ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ) : Siripinyo Real Estate Investment Trust ชื่อย่อ : SIRIPRT

	อายุ : ไม่มีกำหนดอายุ ประเภท : ไม่ได้ให้สิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไปทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือทรัสต์อื่น (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญไว้ดังต่อไปนี้ (1) เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ (1.1) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) (1.2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) และหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (2) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต (2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือโดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวจะโอนเข้าบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการออกและเสนอขาย

	หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (2.2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารดังกล่าว (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา และตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีผลสมบูรณ์	การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน 2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น 3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่าง ๆ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับ

	ประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย 4. ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ให้ความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อ 1-3 ข้างต้น 5. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อิโณทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้หากทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด 6. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้ชำระสะสาง หรือผู้ที่รับมอบหมายจากผู้ชำระสะสาง (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการแจกจ่ายเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ ตามที่กำหนดในประกาศที่ สร. 9/2567 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว และที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกให้คืนเงินคืนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ 7. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดทุนชำระแล้ว (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 8. ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) กำหนด 9. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 10. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 11. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ
นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) เพื่อให้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือสิทธิการเช่า (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วง) ในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมุ่งเน้นที่อาคารสำนักงาน และอาจรวมถึงโรงงาน คลังสินค้า ห้องเย็น ศูนย์การค้า คอมมูนิตีมอลล์ และทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ใด ๆ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือทรัสต์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)	กองทรัสต์อาจลงทุนโดยตรง หรือลงทุนโดยทางอ้อม โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ 1. การลงทุนโดยตรง ซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลง หรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน โดยจะต้องเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความ

	เหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้ (5.1) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) (5.2) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น (ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล (ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่ใช้กับกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ และอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 34/2559 (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) แล้ว (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนี้ ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 2. การลงทุนโดยทางอ้อม ซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทอื่นหรือผ่านการลงทุนไทรัสต์อื่น (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ (1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใดดังนี้ (1.1) ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2 (4)

	(1.2) ลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุน การลงทุนตามข้อ 2 (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2 (5) (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีกลไกการกำกับดูแลที่จะสามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ 2 (1) (1.1) และผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ 2 (1) (1.2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกันกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 2 (6) หรือ ข้อ 2 (7) แล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น (3) มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (4) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 2 (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (4.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (Wholly-owned Subsidiary) (4.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น (ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (ก) หรือ (ข) การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคแรกของ (4.2) นี้ ไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญโดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย (4.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (4.1) หรือ (4.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (4.1) หรือ (4.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สุดที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อย

	กว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าว อย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย (5) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุน โดยทางอ้อมจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย (5.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม ผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 2 (4) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 2 (4) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว (ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้ 1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว 2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย 3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น (5.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 2 (4) (4.2) หรือ (4.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้ (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว (5.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 2 (1) (1.2) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน (5.1) หรือ (5.2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม

	(6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 2 (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้ (6.1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (6.2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (6.1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง (ก) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน (ข) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง (ค) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด (6.3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว (6.4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ (6.5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลง โครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ กลไกการกำกับดูแลตาม (6.4) และ (6.5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 2 (4) (4.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 2 (4) (ถ้ามี) รวมกันน้อย

	กว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น (7) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 2 (1) (1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้ (7.1) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ 2 (6) (6.4) และ (6.5) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย (7.2) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย 3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ 2 ไม่ว่าในรูปแบบใดวัตถุประสงค์การให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นดังกล่าวรวมถึงขั้นตอนในการให้กู้ยืมเงินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 4. กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก โดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 5. กองทรัสต์ต้องไม่เข้าทำสัญญาการลงทุนในทรัพย์สินหลักกับบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ หากบุคคลนั้นเองหรือบุคคลอื่นที่บุคคลดังกล่าวควบคุมได้จะมีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ เว้นแต่บุคคลดังกล่าวเป็นบริษัทที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้พิจารณาการมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 5 (1) (1.1) เท่านั้น (1) ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์บุคคลดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้ (1.1) เคยมีประวัติฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ (1.2) เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่เนื่องจากมีเหตุที่มีนัยสำคัญอันควรสงสัยเกี่ยวกับกลไกการบริหารจัดการในลักษณะดังต่อไปนี้ (ก) อาจไม่สามารถปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นธรรม โดยอาจมีการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ซึ่งจะทำให้ได้เปรียบผู้ถือหุ้นรายอื่นหรือได้ประโยชน์มากกว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นโดยไม่สมควร (ข) อาจไม่สามารถรักษาสีทธิของผู้ถือหุ้นได้โดยทำให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งได้รับประโยชน์ทางการเงินนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติหรือโดยทำให้บริษัทเสียประโยชน์ที่พึงได้รับ (1.3) เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ เนื่องจากมีเหตุที่ทำให้สงสัยเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลต่อ

	ประชาชนที่ไม่ครบถ้วน ไม่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน หรือทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด ซึ่งมีลักษณะเป็นการปกปิดหรืออำพราง หรือสร้างข้อมูลที่อาจไม่มีอยู่จริงในรายการหรือการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ (1.4) เคยถอนคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ โดยไม่มีการชี้แจงเหตุผลสงสัยตาม (1.2) หรือ (1.3) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือโดยมีการชี้แจงแต่ไม่ได้แสดงข้อเท็จจริงหรือเหตุผลอย่างสมเหตุสมผลที่จะหักล้างข้อสงสัยในเหตุตาม (1.2) หรือ (1.3) นั้น (2) ภายในระยะเวลา 10 (สิบ) ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์บุคคลดังกล่าวเคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินเฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินการที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ (3) อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษหรือถูกดำเนินคดีในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินงานที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ (4) เป็นบุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าเป็นการจัดรูปแบบเพื่อให้บุคคลที่มีลักษณะตาม (1) (2) หรือ (3) หลีกเลียงมิให้สำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาตาม (1) (2) หรือ (3) กับบุคคลที่มีลักษณะดังกล่าว
วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)	ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ 1. ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย 2. ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม	การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ต้องมีเงื่อนไขต่อไปนี้ 1. ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ (3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

	(5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น 2. ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว (2) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย (3) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักในข้อนี้ ให้คำนวณตามมูลค่าการค้าซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย 3. กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดเตรียมเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี โดยจะต้องแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1 พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน (2) ทรัสต์มีหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่น	1. กองทรัสต์อาจมีการลงทุนในทรัพย์สินอื่น โดยจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ 1.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน จะต้องเป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 ด้านล่างนี้ 1.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องไม่เกินร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) และจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) โดยอนุโลม 1.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม 1.4 ข้อกำหนดอื่นใดที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 1.1 ข้อ 1.2 และข้อ 1.3

	2. ขอบเขตประเภททรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน 2.1 พันธบัตรรัฐบาล 2.2 ตัวเงินคลัง 2.3 พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้กำกับประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข 2.4 เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อกู้ยืมอาศัย 2.5 บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง 2.6 ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้กำกับประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอวัล หรือกำกับประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอวัลทั้งจำนวน หรือกำกับประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข 2.7 หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) (2) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ (3) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป 2.8 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย 2.9 ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท 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 (3) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World

	Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร 2.10 สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์ 2.11 ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ประกาศกำหนด 3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ 3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ 3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น
การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	1. กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เช่า การให้เช่าให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีข้อจำกัดมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ 2. กองทรัสต์สามารถให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี 3. กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว 4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

	5. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายอื่นใดตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	1. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ 1.1 เป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (2) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (3) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัสต์จะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก (4) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (5) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (6) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ (7) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ (8) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ (9) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

	(10) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance) (11) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (12) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้ (13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดใน (5) (6) หรือ (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย 2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึง การออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้ 2.1 การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ 2.2 การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะเป็นระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงิน

	หลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ตามวิธีการในข้อ 2 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย ทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าจะกระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้ 3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้ เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond) 3.2 ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น 3.3 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้ (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable) (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม 3.4 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ 4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม 4.1 ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ 4.2 ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งสุดท้ายที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน 5. การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

	5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ 5.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น 6. การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ภายใต้บังคับของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ 7. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ 7.1 ดำเนินการเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี 7.2 กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 7.1 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ 7.3 กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป 8. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะต้องมิลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อนี้ โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 4 จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้ (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

	(ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ระบุไว้แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) 2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้ 3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 1 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลและความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ 6. สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น 7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ 8. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิ และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิ ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 9. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คที่พร้อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

	10. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ 11. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด 12. ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหลายโครงการและบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น 3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1 หรือ 2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้ 3.1 แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลง คะแนน และการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ 3.2 รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว 4. ข้อจำกัดสิทธิในการรับผลประโยชน์ตอบแทนและการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1 หรือ 2 ไม่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ 5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน 5.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามข้อ 1 หรือ 2 ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว 5.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์	1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น 2. เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้ 2.1 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ 2.2 เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 2.3 ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว 2.4 ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว 2.5 ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 3. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังนี้ 3.1 จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย 3.2 จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้ (1) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวน

	หน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง (2) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1) 3.3 ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม 4. การมอบฉันทะ 4.1 ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เสนอชื่อบุคคลอื่นใดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อเข้าประชุม และออกเสียงแทนผู้ถือหน่วยทรัสต์ บุคคลที่ถูกเสนอชื่อดังกล่าวจะต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มอบฉันทะให้แก่ผู้รับมอบฉันทะที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมตินั้น ผู้รับมอบฉันทะรายดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมตินั้น 4.2 หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม 5. องค์ประชุมและการดำเนินการประชุม 5.1 การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม 5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2.2 ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2.2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม 5.3 การดำเนินการประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ (1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2/3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม (2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (1) แล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

	(3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และ เวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย 6. ประธานที่ประชุม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน 7. วิธีการนับคะแนนเสียง ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา 8. มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ 8.1 ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า $\frac{3}{4}$ (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามข้อ 9 (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ของกองทรัสต์ (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ (7) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

	(8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (9) การเลิกกองทรัสต์ (10) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จะต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว 8.3 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามกฎหมายหลักทรัพย์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ 8.4 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น 9. การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด 9.1 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย 9.2 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น 10. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ตามที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.ก. ว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) และเพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) รวมทั้งอาจดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปแบบใด ๆ ตามที่กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และ/หรือแนวทางใด ๆ ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด

การทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์	1. ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันอาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าจัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้วตามที่กำหนดในข้อ 3 โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านตามที่กำหนดในข้อ 4 ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 2. ทรัสต์จะกระทำการใดที่อาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ 2.1 เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว 2.2 ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในข้อ 4 3. การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ 3.1 เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง 3.2 มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน 3.3 มีการเปิดเผยช่องทางในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น 4. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3 ในจำนวนเกินกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้ 5. ในกรณีการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์	1. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว 2. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 7 (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง 3. ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 4. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น 5. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 6. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 7. ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์ 8. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. 9. ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอก อันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็น ทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ 10. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ 11. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย

	ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย 12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11 จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า (1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ (2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ (3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย 13. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน 14. การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่ (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น (2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัว และไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์ (3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน (4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้ผู้อื่นดำเนินการได้ (5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์ 15. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14 ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและ

	ตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้ (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์ (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้ 16. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ (2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ 17. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14 หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์ สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

	18. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 17 จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 19. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความคิดเห็นนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคนี้ 20. ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตาม (1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามกฎหมายหลักทรัพย์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง 21. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้มีความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย (1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23 (2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่ (3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

	(5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือ เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ 22. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือ พึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว (2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร 23. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการ กองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหาย อย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยรวม และ ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ ในการ จัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการ กองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้อง ปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 24. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้อง มีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้ทรัสต์คำนึงถึงและ รักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความ ซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือ กระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว 25. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยอาจมอบหมายให้นาย ทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้ (1) รายละเอียดทั่วไป ประกอบด้วย (1.1) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (1.2) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์ (1.3) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี) (2) รายละเอียดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแต่ละราย ประกอบด้วย (2.1) ชื่อ นามสกุล สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (2.2) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ (2.3) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (2.4) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกไปหน่วยทรัสต์แทน (ถ้า มี)

	(2.5) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี) (2.6) การจำหน่าย/เพิกถอนจำนอง/การอายัด/ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) 26. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้ (2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ (3) มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิ เช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน 27. ภายใต้บังคับของข้อ 26 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร 28. ภายใต้บังคับของข้อ 22 เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ ให้ทรัสต์ทำหน้าที่เป็นผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ โดยจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 9/2567 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

การทำธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์กับผู้จัดการ กองทรัสต์หรือบุคคลที่ เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	1. ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 2. ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ 2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว 2.2 ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือ ตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย 2.3 ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือ เกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใด จะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อย กว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง ในกรณีที่ ธุรกรรมตามข้อ 2 นี้ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของ แต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย 3. กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้อง เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อประกอบการขอมติ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย การอนุมัติตามข้อ 2 และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 3 จะกำหนดข้อยกเว้นสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้ อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดง รายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีก็ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจ่าย ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ไม่เกินอัตราที่ได้รับ ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปี และรายงานประจำปี และ/หรือการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่ไม่เกิน อัตราหรือมูลค่าที่ได้รับระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
ผู้จัดการกองทรัสต์และ หน้าที่ของผู้จัดการ กองทรัสต์	1. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ดังต่อไปนี้ 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการ กองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การ กู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้า

	ทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ทั้งนี้ ดังรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) ไว้ระบุไว้ 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนแทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและส่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ 1.4 เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม 1.5 ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้ (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

	(5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน/สมาคม (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา) และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ (8) ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง 1.6 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้ (2.1) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี (2.2) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว หมายความว่ารวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์

	ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาที่ไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษา แต่เมื่อปรากฏว่าที่ปรึกษาดังกล่าวเป็นผู้มีส่วนได้เสียให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา (2) มีให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น 1.9 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนด รวมถึงการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม 1.10 ในกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนดสั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น 1.11 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องความรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการดูแลจัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายที่เกิดแก่ตนเอง อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำความผิดหน้าที่ของตนตามนัยมาตรา 33/1 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายอื่นใดที่เกิดแก่กองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำความผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใด ๆ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้ 1.12 เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งการสิ้นสุดของกองทรัสต์ พร้อมระบุเหตุผลให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ และรวบรวมบัญชี เอกสารหลักฐานต่าง ๆ และงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่เลิกกองทรัสต์ พร้อมทั้งส่งมอบให้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่ สร. 9/2567 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) ส่งมอบบัญชีและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์ที่ผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่เลิกกองทรัสต์

	(2) ส่งมอบงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่เลิกกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่เลิกกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

10.3 ช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

10.4 ผู้จัดการกองทรัสต์

10.4.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2566 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 20,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115566029743
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	20 กันยายน 2566
ที่ตั้งของบริษัท	90 หมู่ 1 ซอยสยามไฮโล ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลสำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130
ทุนจดทะเบียน	20,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ที เอส จี แอสเซ็ท จำกัด (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	1) นาย ชนะชัย ชุตินาวรัตน์ (ประธานกรรมการ) 2) นาย ณัฐวรรธน์ อัครนิกรกุล (กรรมการผู้จัดการ) 3) นาย ธนกฤต ฉัตรภรณ์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

10.4.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด (%)
1	บริษัท ที เอส จี แอสเซต จำกัด (มหาชน) T.S.G. ASSET COMPANY LIMITED	199,997	99.9985
2	นาย ชนะชัย ชุติมาวรพันธ์ Mr. Chanachai Chutimavoraphand	1	0.0005
3	นาย ณัฐวรรณ์ อัครนิกุล Mr. Nattawat Atsawathanikkul	1	0.0005
4	นาย ธนากร เจริญวงศา Mr. Thanakorn Charoenwongsa	1	0.0005

ที่มา: แบบ บอจ. 5 ของ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ณ 9 มกราคม 2567

หมายเหตุ: บริษัท ที เอส จี แอสเซต จำกัด เดิมชื่อ บริษัท ที เอส จี เทรดดิง จำกัด เปลี่ยนชื่อบริษัทเมื่อ 17 มกราคม 2567

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยเหตุการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ที เอส จี แอสเซต จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเปลี่ยนชื่อจาก บริษัท ที เอส จี เทรดดิง จำกัด เป็น บริษัท ที เอส จี แอสเซต จำกัด เมื่อ 17 มกราคม 2567 โดยบริษัท ที เอส จี แอสเซต จำกัด ประกอบธุรกิจด้านให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจซื้อขายไป (Trading Company) และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) (TSTE) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัท ที เอส จี แอสเซต จำกัด

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกของ TSTE ประกอบด้วย

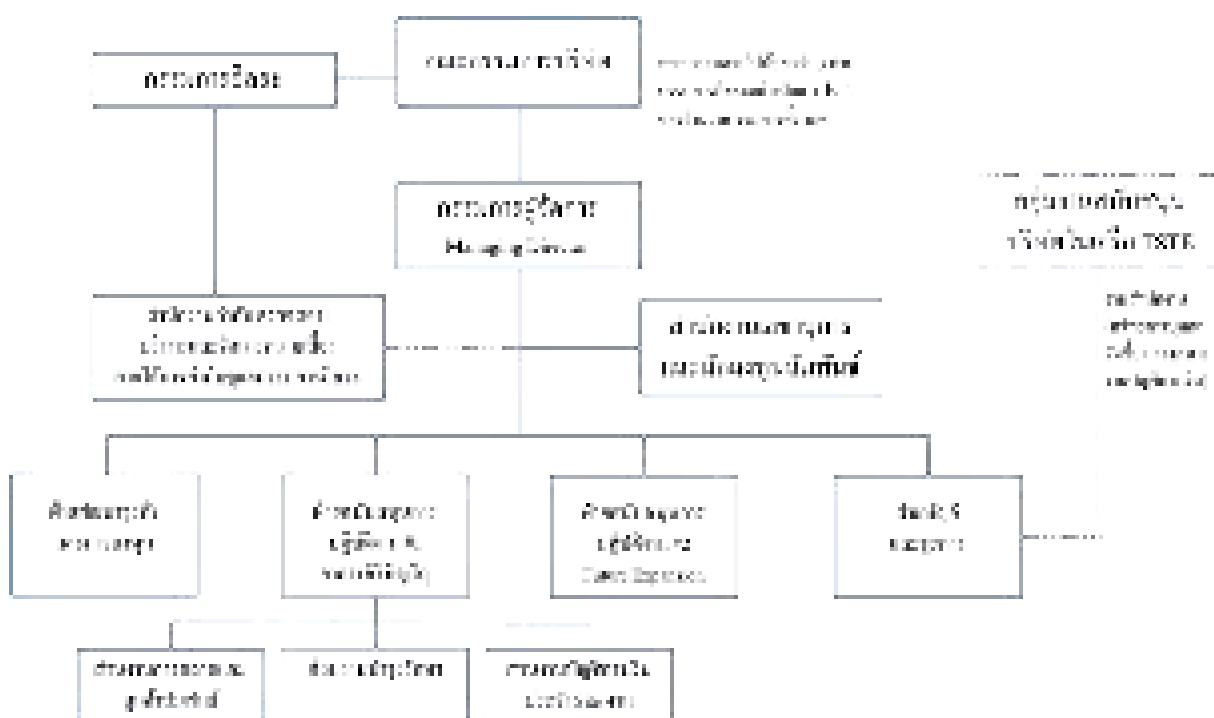
รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
บริษัท เคเอสแอล. อะโกร แอนด์ เทรดดิง จำกัด	91,301,062	23.82
บริษัท ประจวบอุตสาหกรรม จำกัด	38,199,755	9.97
กลุ่มชุติมาวรพันธ์	115,068,356	30.02
1. นาย ชนะชัย ชุติมาวรพันธ์	63,818,515	16.65
2. น.ส. เยาวลักษณ์ ชุติมาวรพันธ์	27,206,675	7.10
3. นาย ประภาส ชุติมาวรพันธ์	24,043,166	6.27
นาง เยาวนุช เดชวิทักษ์	31,299,893	8.17
บริษัท น้ำตาลราชบุรี จำกัด	18,169,747	4.74
บริษัท อุตสาหกรรมมิตรเกษตร จำกัด	16,027,170	4.18
นาง บุญพร้อม ชินพิลาศ	5,402,978	1.41
น.ส. กุลกมล ว่องวัฒนะสิน	3,960,000	1.03
รวม	204,360,605	53.32

ที่มา: www.set.or.th ข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ 14 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ: กลุ่มชุติมาวรพันธ์ ผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นอิสระต่อกัน ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดที่โดยเหตุการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการตัดสินใจของกลุ่ม

โครงสร้างบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และบุคลากร ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการดำเนินงาน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งสามารถพิจารณาตามสายการบังคับบัญชาและการรายงานได้ ดังนี้



ทั้งนี้ อาจพิจารณาแบ่งฝ่ายงานต่าง ๆ ภายในบริษัท ตามที่เห็นว่าเหมาะสม และครอบคลุมทุกระบบงาน รวมถึงอาจมีมากกว่าหรือน้อยกว่าที่กล่าวมาข้างต้น หรือมีฝ่ายอื่น ๆ นอกจากที่กล่าวมานี้ โดยทุกครั้งที่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งทรัสต์ดี และสำนักงาน ก.ล.ต. และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. คณะกรรมการบริษัท

ชื่อและนามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			สถานที่ทำงาน	ตำแหน่ง	ช่วงเวลา
นายชนะชัย ชุตินาวรพันธ์	ประธานกรรมการ	- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาไฟฟ้า จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ สาขาอุตสาหกรรม สหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทนเนสซี สหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท ศิลปศาสตร์ สาขากฎหมาย ธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประธานกรรมการ	2566 - ปัจจุบัน
			บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่	2561 - ปัจจุบัน
			บริษัท ที เอส ฟลาวมิลล์ จำกัด (มหาชน)	กรรมการและกรรมการบริหาร	2543 - ปัจจุบัน
			บริษัท น้ำตาลขอนแก่น จำกัด (มหาชน)	กรรมการและกรรมการบริหาร	2560 - ปัจจุบัน
			บริษัท บีบีจีไอ จำกัด (มหาชน)	กรรมการ	2560 - ปัจจุบัน
			บริษัท เคเอสแอล กรีน อินโนเวชั่น จำกัด (มหาชน)	กรรมการ	2560 - ปัจจุบัน
นายณัฐวรรธน์ อัครนิกรกุล	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต ฟิสิกส์ อิเล็กทรอนิกส์ (เกียรตินิยมอันดับสอง) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช - ปริญญาโท เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เกียรตินิยม) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	2566 - ปัจจุบัน
			บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	2562 - ปัจจุบัน
			บริษัท บีบีจีไอ จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์	2561
			บริษัท น้ำตาลขอนแก่น จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการฝ่ายวาณิชธนกิจและการลงทุน (อาคารลิเบอร์ตี้ แสควร์)	2554 - 2561
			ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการความสัมพันธ์ลูกค้า - SMEs	2553 - 2554

ชื่อและนามสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			สถานที่ทำงาน	ตำแหน่ง	ช่วงเวลา
			ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ช่วยผู้จัดการ ความสัมพันธ์ลูกค้าบริษัท	2550 - 2553
นายธนกฤต ฉัตรารภณ์	กรรมการอิสระ	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (การเงินและการธนาคาร) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเซาท์ ฟลอริดา สหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การจัดการ) มหาวิทยาลัยมหิดล	บริษัท ยูมิโซ จำกัด	กรรมการ	2564 - ปัจจุบัน
			บริษัท โคออล่า สเปนซ์ จำกัด	กรรมการ	2560 - ปัจจุบัน
			สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง	ผู้อำนวยการส่วนนโยบาย ภาษี / กองนโยบายภาษี	2547 - 2564

2. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ขององค์กรโดยรวม โดยไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกลุ่มใด หรือรายใด โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยรหัส ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทาง โครงสร้างองค์กร และนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การลงทุน การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การจัดโครงสร้าง เงินทุน และการบริหารการดำเนินงาน การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
- (3) กำกับดูแลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหาเพื่อให้สามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (4) กำกับดูแลให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน ระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพในการทำหน้าที่เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว
- (5) กำกับดูแลและดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบาย และแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบัน และเหมาะสมกับสภาพธุรกิจ
- (6) กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (7) พิจารณานุมัติแผนการลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รวมทั้งประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการอิสระ

บริษัทฯ มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกกรรมการอิสระ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

- ก. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งกฎหมายหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- ข. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- ค. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- ง. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งใน

- ด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทฯ ผู้มีอำนาจควบคุมในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการพิจารณาอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- จ. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงาน สอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มี อำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - ฉ. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจ ควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - ช. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 - ซ. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ บริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ เป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อย
 - ฌ. พร้อมทั้งจะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะ คัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายบริหาร
 - ญ. สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
 - ฎ. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
 - ฏ. ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/ หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของ บุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลมตามที่ระบุในข้อ 12 (4) ของประกาศที่ สช. 29/2555 หรือตาม กฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
 - ฐ. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจ เงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ ธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มี อำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
 - ฑ. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

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

4. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งจะทำหน้าที่ติดตาม และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกรรมการอิสระเป็นผู้มีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- 1) กำหนดนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ และกำกับดูแลให้มีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยง
- 2) กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
- 3) กำกับ ดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) กำกับ ดูแล และให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- 5) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

นอกจากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ในข้างต้น สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

1. รายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
2. จุดอ่อนและสิ่งที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข
3. ความเสี่ยงที่พบในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยง

5. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหาร

ผู้บริหารหรือกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้กำหนดวิธีการบริหารงานและการลงทุนและเป็นผู้รับผิดชอบ ควบคุม ดูแล และบริหารประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้สามารถทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่อื่นที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ทั้งนี้ อำนาจ หน้าที่ ความรับผิดชอบ ในเรื่องต่าง ๆ เป็นไปดังนี้

- (1) รับผิดชอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะอื่น ๆ ที่กองทรัสต์มอบหมาย และที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์มีมติอนุมัติ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง และจะต้องปฏิบัติตามแนวทางและมติของคณะกรรมการบริษัทฯ รวมถึง นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ
- (2) กำหนดวิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน
- (3) ควบคุมและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของ

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- (6) มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย หรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท
- (7) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการ มอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือ มอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้ กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มี ลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจาก กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจ ได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

6. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วย กรรมการเข้าประชุมด้วยตนเอง เกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่า ครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุม คณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจาก การประชุมในระหว่างการประชุมวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็น อย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัท จะจัดทำบันทึกการงาน การประชุม (Minutes of Meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึก สารสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยสำนักเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะ จัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม โดยกรณีข้อมูลเป็นเอกสาร สำนักเลขานุการ และนักลงทุนสัมพันธ์จะเก็บในสถานที่ปลอดภัย เช่น มีการเก็บในตู้ที่ล็อกกุญแจ และมีทะเบียนควบคุมการเข้าถึง (Access Control) เพื่อป้องกันผู้ที่ไม่มีความรู้ในการเข้าถึง ไม่ให้สามารถเข้าถึงข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต และในกรณีที่มี การทำสำเนาเอกสาร ต้องมีการคัดสำเนาถูกต้องใช้สำหรับเฉพาะกรณีที่ต้องการเท่านั้น ในกรณีข้อมูลในระบบ อิเล็กทรอนิกส์ จัดให้มีรหัสผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์ (Limited Access) เพื่อป้องกันบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปใช้งาน มี ระบบบันทึก (Log file) ระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และ รายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว โดยหากฝ่ายอื่นต้องการ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ต้องยื่นขอเป็นลายลักษณ์อักษร ทางสำนักเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะเข้ารหัสข้อมูล อิเล็กทรอนิกส์แล้วนำเสนอให้ฝ่ายที่ร้องขอต่อไป

คณะกรรมการบริษัท กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้งเพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท และให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหา เพื่อให้สามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม เพื่อพิจารณารับทราบ หรือเพื่ออนุมัติ การดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์
- (ข) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการ ความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนารูปร่างและการลงทุน ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายบัญชี

และธุรกรรม รวมทั้ง ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว

- (ค) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- (ง) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้ง ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (จ) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึง กลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ฉ) แนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดการกองทรัสต์
- (ช) แนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (ซ) รายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) และรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ในการพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศข้อบังคับและระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- (ฅ) เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

10.4.4 หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

1. หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัสต์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัสต์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่

สนับสนุน ส่งเสริม หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึง การเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- (8) ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้ผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- (7) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1.3

1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1.2 (1) (2) (3) (4) และ (9)

- 1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวทางปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน/สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1.5 ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติในกรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความ

เสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

- 1.10 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น
- 1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนกับผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้
- 1.12 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- 1.13 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส. 3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. เท่านั้น
- 1.14 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 1.15 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย

- 1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบ หรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
- 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามการเสนอชื่อของทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถสรรหาคัดเลือกได้ มาทำหน้าที่แทนตนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ 6.2 (2) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- 1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- 1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- 1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
- 1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 1.25 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 2.2 บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตลอดจนจัดซื้อ จัดหา และ/หรือว่าจ้างบุคคลอื่นใดเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลัก ตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น เว้นแต่เป็นการว่าจ้าง/แต่งตั้งบุคคลอื่นใด เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมจากการว่าจ้าง/แต่งตั้งดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะ

เป็นผู้รับผิดชอบ

- 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.4 ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.6 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 2.7 อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.8 อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลัก เพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.9 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับ หรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวกับ หรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2.10 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก นำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 2.12 ควบคุมให้ทรัพย์สินหลัก และการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเป็นไปตามระเบียบที่ใช้บังคับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 2.13 จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ และระบบจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- 2.14 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เอกสารประกอบการบันทึกบัญชีเบิกจ่าย ตลอดจนการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลบังคับใช้กับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยต้องเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจัดทำข้อมูล หรือตามระยะเวลาอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
- 2.15 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าทรัพย์สินหลัก
- 2.16 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาฉบับนี้ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขายหรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)
- 2.17 เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งการสิ้นสุดของกองทรัสต์ พร้อมระบุเหตุผลให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ และรวบรวมบัญชี เอกสารหลักฐานต่าง ๆ และงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่เลิกกองทรัสต์ พร้อมทั้งส่งมอบให้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่ สร. 9/2567 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ส่งมอบบัญชีและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์ที่ผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่เลิกกองทรัสต์
 - (2) ส่งมอบงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่เลิกกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่เลิกกองทรัสต์

3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- 3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
 - 3.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน/สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือดอกผล

ใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสาร หลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้า ตรวจสอบ

- 3.3 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับ ประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ

- (1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ งบการเงิน การวิเคราะห์และคำอธิบาย ระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) รายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบ กำหนดการส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสาร สองทาง (Two-way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และ ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (2) รายงานแสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยจัดทำตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และ ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละ ไตรมาส เพื่อพิจารณารับรอง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลที่ได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ผ่านระบบการเปิดเผย สารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตาม ประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (3) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ โดยให้จัดทำทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สิน หลักนั้น และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผย รายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็น ต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศ อื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (4) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการ จัดทำล่าสุด โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็น

ต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (5) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งรวมถึงข้อมูลดังต่อไปนี้ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (6) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (7) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (8) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบและตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 4.2 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ ผู้เช่าช่วงพื้นที่ และ/หรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ และ/หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
- 4.3 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)

10.4.5 การบริหารจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีฝ่ายงานที่รับผิดชอบด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- (2) ตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการติดตาม ตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจว่าแต่ละฝ่ายงานของบริษัทฯ มีการปฏิบัติหน้าที่และมีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนมีการประเมินและติดตามผลการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม
- (3) จัดให้มีระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (4) จัดการกับข้อพิพาทจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. สำนักงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) ติดต่อ ประสานงาน เปิดเผยข้อมูล ต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (2) จัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จัดระเบียบวาระการประชุม
- (3) ติดต่อ เป็นตัวกลาง ประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อสื่อสารและให้ข้อมูลกองทรัสต์กับผู้ลงทุน
- (4) ประสานงาน จัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- (5) ดำเนินการรับและจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

3. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) จัดทำและนำเสนอแผนการลงทุน แผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- (2) ดำเนินการติดตาม ประเมินผล และผลักดันให้ผลการดำเนินงาน เป็นไปตามแผนการลงทุน แผนการตลาด แผนกลยุทธ์ ตามที่คณะกรรมการอนุมัติ
- (3) พิจารณาและคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี)
- (4) ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม จะจัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบ หรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมถึงการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นไปตามกฎเกณฑ์ระเบียบที่กำหนดไว้ ตลอดจนเป็นหัวหน้าโครงการ รับผิดชอบ รวบรวม ประสานงาน ทีมสนับสนุนต่าง ๆ เพื่อให้การลงทุนเพิ่มเติมสำเร็จลุล่วง
- (5) จัดทำแผนโครงสร้างเงินทุนและการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์ (Capital Structure)
- (6) จัดให้มีการประเมินมูลค่าและสอบทานความสมเหตุสมผลของราคาประเมิน (Financial Model, Projection, Assumption)
- (7) ร่วมกับฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดทำแผนธุรกิจและแผนการตลาด และงบประมาณประจำปี รวมถึงการขออนุมัติรายจ่ายพิเศษ หรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (ถ้ามี)
- (8) ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการทำงานของฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามแผนธุรกิจ แผนการตลาด และงบประมาณ (การติดตาม KPI)

4. ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ จะมีส่วนงานย่อยอยู่ 3 (สาม) ส่วนงาน ได้แก่ (ก) ส่วนงาน การตลาดและลูกค้าสัมพันธ์ (ข) ส่วนงานบำรุงรักษา และ (ค) ส่วนงานบัญชีการเงินประจำ Site งาน ทั้งนี้ บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบจะขึ้นอยู่กับขอบเขตของงานที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท และพิจารณาลักษณะของงาน โดย ส่วนงานบำรุงรักษาซึ่งเป็นงานในส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ อาจว่าจ้างบุคลากรของบริษัทในเครือให้เป็น ผู้รับผิดชอบ และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้ให้บริการ (ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน ตามความเหมาะสม) ส่วนงาน การตลาดและลูกค้าสัมพันธ์ และส่วนงานบัญชีการเงินประจำ Site งาน ทางฝ่ายดำเนินการเอง เป็นต้น

ในอนาคต กรณีที่มีกองทรัสต์มืออสังหาริมทรัพย์เพิ่ม หรือบริษัท มีการจัดการกองทรัสต์อื่นเพิ่มจากที่มีอยู่ จะมี การเพิ่มฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมารับผิดชอบ โดยบริษัท ฯ จะพิจารณาปรับโครงสร้างตามความ เหมาะสมอีกที

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการ
- (2) การจัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ เจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และรวมถึงการบริหาร งานให้เป็นไปตามสัญญา ติดตามทวงถามให้ผู้เช่าชำระหนี้ ตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา และรวมถึงการบริการผู้เช่าหลังการขาย (Customer Service) ติดต่อประสานงานกับตัวแทนการขาย จัดทำแผนการส่งเสริมการขาย แผนโฆษณา เพื่อเพิ่มพื้นที่เช่าในอสังหาริมทรัพย์
- (3) ดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ ให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ซึ่งได้แก่ หน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษา รวมถึงการดูแลความสะอาด ตลอดจนควบคุมการทำงานของ ผู้ให้บริการรายอื่นที่เข้ามาปฏิบัติหน้าที่ให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (4) บริหารงานธุรการ งานบัญชีการเงิน ประจำ Site งาน รวมถึงงานการตลาด การควบคุมงบประมาณ งานทรัพยากรบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตัวอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับฝ่ายบัญชีและธุรการตามแผนการดำเนินงาน ประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
- (5) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ เพื่อเป็นเอกสารประกอบในการทำบัญชีและ เบิกจ่าย ส่งให้ฝ่ายบัญชีและธุรการ ในการจัดทำบัญชีและเอกสารที่เกี่ยวข้อง
- (6) ประสานงาน ควบคุม ดูแล และ ตรวจสอบ การทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในขอบเขตงานที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์รับผิดชอบ
- (7) ร่วมกับฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุนในการคัดเลือก และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
- (8) รับข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินผลการ ปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

5. ฝ่ายบัญชีและธุรการ

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) จัดการ รวบรวม ตรวจสอบรายรับ-รายจ่ายของกองทรัสต์ ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากรายงาน เอกสารที่นำส่งมา จากฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำไปเก็บค่าใช้จ่าย ต่อจากกองทรัสต์ และรวมถึงรวบรวมทำตัวเลขทางบัญชี
- (2) ประสานงานรับผิดชอบในส่วนการจัดซื้อ จัดจ้างตามระบบงาน นำเสนอ ผู้บริหาร หรือคณะกรรมการ เพื่อเปรียบเทียบข้อมูลประกอบการตัดสินใจ

- (3) ร่วมกับฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำและตรวจสอบรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงเอกสารใบอนุญาตต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ
- (4) ติดตาม ดูแล ตรวจสอบ ให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเช่า (Cross Check)
- (5) จัดทำงบการเงิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ NAV ของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์
- (6) บริหารจัดการเรื่องงานทางด้านทรัพยากรบุคคล
- (7) ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ข้อมูลบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และประสบการณ์ในการทำงาน มีดังนี้

ชื่อ	ประสบการณ์การทำงาน (ในระยะเวลา 5 ปี)	
คุณฉวีวรรณ อัครนิมกุล	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2562 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ
คุณอัจฉริยา สโมสร	2565 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2556 – 2565	Senior General Service Office บริษัท เคเอสแอล รีเทลเอสเทท จำกัด
คุณศรียุญา สุทธิธรรม	2567 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2561 - 2567	Senior Account Office บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเทท จำกัด
คุณนฤนาท ตัวงแก่น	2567 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและธุรการ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2566 - 2566	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)
	2560 - 2565	หัวหน้าแผนกบัญชี บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)
คุณภิญญา มหาวิจิณชัยมนตรี	2565 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการสำนักงานกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2563 - 2565	เลขานุการบริษัท บริษัท ที เอส ฟลาวมิลล์ จำกัด (มหาชน)
	2560 - 2562	ผู้แนะนำการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอร์ด จำกัด (มหาชน)
คุณจันทร์พิศ กำบัง	2567 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการสำนักงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	2539 - 2567	ผู้จัดการแผนกธุรการ / ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)

10.4.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมาย โดยจะแบ่งออกเป็น 3 นโยบายหลัก และ 3 ระบบงาน ดังนี้

นโยบายในการจัดการกองทรัสต์

1. นโยบายการลงทุนและนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (“คณะกรรมการบริษัท”) มีอำนาจและหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการลงทุน และนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดให้มีการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง นโยบาย เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด ในเรื่องการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงนโยบายนั้น จะมีการดำเนินการ ดังนี้

(1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน จะปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกรรมการผู้จัดการเห็นชอบ และนำเสนอคณะกรรมการบริษัท อนุมัติ

(2) ในการพิจารณาอนุมัติ ปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาถึงความเหมาะสม ความสมเหตุสมผล และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้น

(3) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน นำเสนอแผนการลงทุน แผนการจัดโครงสร้างเงินทุน และแผนธุรกิจ (Business Plan) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับการปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท อนุมัติและเสนอต่อทรัสต์เพื่อเห็นชอบ ทั้งนี้ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะเข้าร่วมในการนำเสนอแผนดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท ด้วยทุกครั้ง

(4) คณะกรรมการบริษัท จะติดตามการดำเนินงานของบริษัท อย่างต่อเนื่อง และกำหนดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณา รวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหา เพื่อให้สามารถจัดการปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

(5) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน จะรายงานผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน (Asset Performance) ความคืบหน้าในการดำเนินงานตามแผนธุรกิจและแผนการตลาด การรายงานสถานะเงินกู้และยอดคงเหลือ ดอกเบี้ยคงค้าง และสัดส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่จะต้องดำรงไว้ตามสัญญาเงินกู้ต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

(6) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน จะจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Budget Plan) เพื่อขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และจะมีการรายงานผลการประเมินประสิทธิภาพการทำงานของฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งการประเมินดังกล่าว จะมีฝ่ายบัญชีและธุรการร่วมประเมินด้วย

2. นโยบายการจัดโครงสร้างเงินทุน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะมีการระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือการก่อภาระหนี้ และ/หรือใช้เงินประกันจากการเช่าและการบริการ คณะกรรมการบริษัท จะกำหนดให้มีการจัดโครงสร้างเงินทุนให้เหมาะสม วิธีการระดมทุน การก่อภาระหนี้ รวมทั้งรายละเอียดและเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ รวมทั้ง อัตราส่วนทาง

การเงินที่เกี่ยวข้องที่จะต้องดำรงไว้ตามสัญญาเงินกู้ และ/หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ว่าสมเหตุสมผลเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นราคาที่เป็นธรรม โดยจะคำนึงถึงความเสี่ยงจากการก่อภาระหนี้ และจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ บัญชีภายนอกต่าง ๆ และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ

3. นโยบายการบริหารการดำเนินงาน

เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักของกองทรัสต์และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและการควบคุมภายในที่เหมาะสม โดยคู่มือนี้จะเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของฝ่ายต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งจะมีการสอบทาน ทบทวน และแก้ไขให้เป็นปัจจุบันเพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนไป ทั้งนี้ ในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าวเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย รวมถึงควบคุมดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้ง ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานการประชุมต่าง ๆ รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูล และเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้อง ครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ จะให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- (ก) จัดทำและจัดเก็บข้อมูล และเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูล และเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าเชื่อถือได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของกองทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ข) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐาน ประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูล และเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

ระบบงานการจัดการกองทรัสต์

1. ระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน

เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์มีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุนจะจัดให้มีการบริหารโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์
- (2) ความยืดหยุ่นในการจัดหาเงินทุน
- (3) สภาพคล่องทางการเงินของกองทรัสต์

2. ระบบการพิจารณาคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุนจะจัดให้มีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ทั้งการลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง

3. ระบบการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน จะจัดให้มีแนวทางในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้
 - (1) กำหนดแผนการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ให้มีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ที่ดีขึ้น การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่าที่เหมาะสม
 - (2) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและพิจารณาถึงความเสี่ยงในการพึ่งพาลูกค้าในธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ
 - (3) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต และติดตามอัตราค่าเช่าในตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสม และเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรวมถึงรักษาและขยายฐานลูกค้า
 - (4) กำหนดแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อรักษามาตรฐานคุณภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่สามารถจัดหาประโยชน์ได้ตามแผนการดำเนินงาน
 - (5) จัดทำงบประมาณประจำปีของอสังหาริมทรัพย์และของกองทรัสต์

2. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน ขอความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์แนวทางในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

3. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน นำเสนอแนวทางในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติ

4. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน นำเสนอแนวทางในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ให้ทรัสต์เห็นชอบ

ทั้งนี้ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะเข้าร่วมในการนำเสนอแผนดังกล่าวต่อคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และกำหนดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานในการประชุม

คณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้คณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณารวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหาเพื่อให้สามารถจัดการปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มอบหมายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอก ฝ่ายพัฒนารูทิจและการลงทุนจะกำกับดูแล ติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะจัดให้มีการประชุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อติดตามผลการดำเนินงานอย่างน้อยไตรมาส ละ 1 ครั้ง

10.4.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หลักการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีแนวทางในการพิจารณา ดังนี้

- (1) พิจารณาปัจจัยที่สำคัญตามแบบฟอร์มการคัดเลือกและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในการพิจารณานั้น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือพิจารณาความสามารถในการซ่อมบำรุงอาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ (Preventive Maintenance) และ/หรือพิจารณาความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ในแต่ละวัน (งาน Routine) และ/หรือพิจารณาความสามารถแก้ไขปัญหาฉุกเฉิน และ/หรือพิจารณาจำนวนครั้งของ Machinery Breakdown และระยะเวลาของการ Recovery Machinery Breakdown เป็นต้น
- (3) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้
- (4) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิภาพ และสามารถป้องกันการทุจริต หรือทำให้ตรวจพบการทุจริต หรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุม ทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- (5) กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการ หรือละเว้นการกระทำการ อันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

ในระหว่างที่ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าดำเนินงานแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมนั้น หากมีบางเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดจ้างบุคคลมาปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นการชั่วคราว

- (6) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีระบบควบคุมภายใน
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ กำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สิทธิแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นไปตามคู่มือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ (ถ้ามี) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขั้นตอนในการคัดเลือกและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำเช่นเดียวกับการพิจารณาคัดเลือก และว่าจ้างที่ปรึกษาด้าน ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

10.4.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการมอบหมายงานให้ผู้อื่นทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์ อาจจะมีการติดตาม ตรวจสอบการดำเนินงานของผู้รับมอบหมายงานเพิ่มเติม อาทิ

- (ก) การรักษาความสงบเรียบร้อย และความปลอดภัย ภายในอาคารและบริเวณโดยรอบอาคาร
- (ข) การรักษาความสะอาดภายในอาคารและบริเวณโดยรอบอาคาร
- (ค) การบริหารจัดการที่จอดรถทั้งหมด
- (ง) การบำรุงรักษาอาคาร เครื่องจักร และอุปกรณ์ ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ
- (จ) การจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการการติดตามและเรียกเก็บเงินให้ครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนด และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น
- (ฉ) การติดตามดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
- (ช) การจัดซื้อจัดจ้างของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (ซ) การรักษาสภาพความแข็งแรงของอาคารและสภาพทรัพย์สินภายในอาคารให้อยู่ในสภาพดี และใช้จัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งมีลักษณะเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์จะรับข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานอสังหาริมทรัพย์จากลูกค้า ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อเป็นข้อมูล ประกอบการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุนจะติดตามตรวจสอบการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- (ก) การดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ เช่นการวางแผนการตลาด การจัดหาผู้เช่า การบริหารสัดส่วนผู้เช่า การเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่า และเงื่อนไขของสัญญาเช่า
- (ข) การบริหารดำเนินงานให้เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติ

10.4.9 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนี้

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติ หรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อม

ที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยการจัดซื้อ จัดหาเพื่อ ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น เว้นแต่เป็นการว่าจ้าง/แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมจากการว่าจ้าง/แต่งตั้งดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ

3. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
4. ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
5. บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
7. อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
8. อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
9. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทราบถึง หรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
10. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก นำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อ

ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำเสนอภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่นได้อันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

11. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
12. ควบคุมให้ทรัพย์สินหลัก และการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเป็นไปตามระเบียบที่ใช้บังคับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
13. จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ และระบบจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
14. จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เอกสารประกอบการบันทึกบัญชี เบิกจ่าย ตลอดจนการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลบังคับใช้กับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยต้องเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจัดทำข้อมูล หรือตามระยะเวลาอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
15. แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก
16. ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาฉบับนี้ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)

10.4.10 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องมีการจัดทำแบบรับรองประวัติและคุณสมบัติของตนเอง รวมถึงต้องมีการปรับปรุงแบบรับรองประวัติและคุณสมบัติดังกล่าวอย่างน้อยปีละครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในแบบรับรองประวัติและคุณสมบัติ (Self-Declaration) ซึ่งอาจทำให้คุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ดำรงตำแหน่งนั้น ๆ เปลี่ยนไป โดยแบบรับรองประวัติและคุณสมบัติของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะถูกจัดเก็บไว้อย่างเป็นระเบียบ เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยทรัสต์และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะเพิ่มการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ประวัติกรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคน จากสื่อสังคมออนไลน์ เช่น google และเว็บไซต์ต่าง ๆ ของหน่วยงานของรัฐเท่าที่หน่วยงานของรัฐนั้นจัดให้มีระบบสืบค้นทางเว็บไซต์ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เช่น การตรวจสอบประวัติการล้มละลายจากเว็บไซต์ของราชกิจจานุเบกษา เป็นต้น
- (2) กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานแต่ละท่านทุก ๆ ปี โดยกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานทุกฝ่าย ยกเว้นกรรมการผู้จัดการจะถูกประเมินผลการปฏิบัติงานโดยคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อนำมาใช้ในการพิจารณาผลงานและการจ่าย

ค่าตอบแทน ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะวาระที่มีพิจารณาผลงานและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ ห้ามมิให้กรรมการผู้จัดการ ในฐานะกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย เข้าร่วมประชุม หรือ มีสิทธิออกเสียงเฉพาะวาระที่มีพิจารณาผลงานและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ

- (3) ส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านเข้าร่วมอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อเพิ่มพูนความรู้ความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- (4) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเอง ดังต่อไปนี้ มีหน้าที่ต้องรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
 - 1) คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา
 - 2) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
 - 3) นิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม 1) และบุคคลตาม 2) ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดที่ในนิติบุคคลนั้น

กรรมการและผู้บริหารของบริษัท มีหน้าที่ส่งรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายกรณีเป็นการซื้อจากการเสนอขาย PO หรือภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ทำการกรณเป็นการซื้อขาย โอน หรือรับโอน

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นหน่วยทรัสต์เนื่องจากกรณีดังต่อไปนี้ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

- 1) การได้หน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละคนถืออยู่ (Right Offering)
- 2) การได้หน่วยทรัสต์มาโดยมรดก

ทั้งนี้ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะทำการตรวจสอบการรายงานการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีหน้าที่รายงานจากฐานข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจากการปิดสมุดทะเบียนเพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ในระบบ Online ของสำนักงาน ก.ล.ต.

โดยจะมีการตรวจสอบตามวิธีการดังกล่าวเป็นประจำทุกไตรมาส และหากพบการเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะออกหนังสือแจ้งเตือนเพื่อให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ถูกต้องควบคุมมิให้มีการนำข้อมูลภายใน (Insider Information) ของผู้จัดการกองทรัสต์และของกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น โดยการจำกัดการเข้าถึงและรับรู้ข้อมูล (Limited Access) ไว้เฉพาะผู้ที่ต้องรับรู้ข้อมูลเพื่อนำไปใช้ในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ของตน (Should-Know Person) การจำกัดสิทธิการใช้งานแฟ้มข้อมูลแยกตามฝ่ายปฏิบัติงาน และมีการทบทวนสิทธิการเข้าใช้งานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง เช่น มีบุคลากรลาออก บุคลากรย้ายฝ่ายงาน เป็นต้น และกำหนดให้กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ราคาหน่วยทรัสต์ ระงับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่การเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของ

กองทรัสต์ และในช่วงเวลาก่อนการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน ก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และจะสามารถทำการซื้อขายได้เมื่อครบ 24 ชั่วโมง ภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว (“ช่วงเวลาห้ามซื้อขายหน่วยทรัสต์”, “Black out period”)

อย่างไรก็ดี เพื่อให้เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในที่ดี ในกรณีที่กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเองที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญมีหน้าที่ต้องรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ให้กับสำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงรับทราบ

สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะทำการสุ่มตรวจสอบข้อมูลรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้จากการปิดสมุดทะเบียนในช่วงระยะเวลาการรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว เปรียบเทียบกับ รายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ซึ่งได้รับรายงานจากกรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเองเพื่อตรวจสอบว่าบุคคลดังกล่าวมีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในช่วงระยะเวลาการรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือไม่

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเองที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในช่วงเวลาห้ามซื้อขายหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์โดยคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการพิจารณาทางเลือกทางวินัยตามขั้นตอน และมีโทษสูงสุดจนถึงขั้นให้ออก รวมทั้งอาจมีความรับผิดชอบทางอาญา และทางแพ่งตามพ.ร.บ.หลักทรัพย์ และประกาศที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานภาครัฐ

- (5) สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง มีหน้าที่ควบคุมดูแลและติดตามการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้แน่ใจว่าการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์โดยตรวจสอบดูแล้วผู้จัดการกองทรัสต์ มีระบบการควบคุมภายในรวมถึงฝ่ายงานต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินการตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย
- (6) ในการตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะมีการดำเนินการดังนี้
 - (ก) จัดทำแผนการตรวจสอบภายในประจำปี (Audit Plan) ตามความเหมาะสมของระดับความเสี่ยงในแต่ละกิจกรรมการดำเนินงานในระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เสนอต่อกรรมการอิสระ พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี
 - (ข) ดำเนินการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบภายในประจำปีที่กำหนดไว้เพื่อติดตามให้ทุกฝ่ายมีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ ของแต่ละฝ่ายงาน และกำหนดให้ฝ่ายงานดังกล่าวต้องชี้แจงกรณีข้อสงสัยหรือเห็นว่าการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ มีข้อบกพร่องหรือแสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงที่ระบบงานอาจล้มเหลว หรือไม่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
 - (ค) สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงสรุปประเด็นข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ พร้อมทั้งคำชี้แจงจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในข้อที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญหรือตามระดับความ

เสี่ยงที่ระบบงานอาจล้มเหลว รายงานตรงต่อกรรมการอิสระเป็นรายไตรมาส เพื่อประเมินและกำหนดมาตรการบริหารจัดการต่อไป และดำเนินการตรวจสอบ เพื่อติดตามผลการดำเนินการแก้ไขข้อสังเกตของฝ่ายปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง

- (ง) จัดให้มีการประชุมระหว่างคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และ/หรือตัวแทนของทรัสต์ตามรอบระยะเวลาที่กำหนด เพื่อรับทราบผลการตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี เว้นแต่เรื่องที่มีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงปฏิบัติงานตรวจสอบ จะรายงานให้ คณะกรรมการบริษัทและทรัสต์รับทราบโดยไม่ชักช้า ในการประชุมตามข้อนี้ ผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ อาจเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อชี้แจงและตอบคำถามเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (จ) ตรวจสอบว่าผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน

10.4.11 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับค่าตอบแทนจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคำนวณเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าว ยังไม่รวมถึงค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ จะคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน ตามสมควรตามที่จ่ายจริง
- (3) ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์⁽¹⁾ จะคิดอัตราดังนี้

ค่าตอบแทนฐาน	(1) ได้รับไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม
	(2) ได้รับไม่เกินร้อยละ 5.75 (ห้าจุดเจ็ดห้า) ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม
ค่าตอบแทนพิเศษ	ได้รับในอัตรารายปี ซึ่งไม่เกินร้อยละ 30 (สามสิบ) ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี
ทั้งนี้ โดยที่	“กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม” จะคำนวณจาก ก – ((ก+ข) × ค) ก = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึงรายได้ค่าเช่า และค่าบริการหลังหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ) ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และรายได้จากอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่า น้ำประปา รายได้ค่าโทรศัพท์ และรายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น) และ ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง (1) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง) (2) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (Maintenance Expense) และ (3) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของอาคาร และ (4) ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน		
ค่านายหน้า (Commission)	ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่านายหน้า (Commission) ให้กับบุคคลภายนอก	
	- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุ ตั้งแต่ 3 (สาม) ปี ขึ้นไป	ได้รับ = 1 (หนึ่ง) เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก
	- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุ น้อยกว่า 3 (สาม) ปี	ได้รับ = ตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 (สาม) ปี
	- สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม	ได้รับ = 1/2 (ครึ่ง) เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม

หมายเหตุ ⁽¹⁾ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการว่าจ้างบุคคลอื่นใดเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบจะเป็นไปตามหรือไม่เกินอัตราที่กำหนดในตารางข้างต้นนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ หากมีค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดจากการว่าจ้างบุคคลอื่นใดดังกล่าวซึ่งเกินกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้น ยกเว้นค่านายหน้า (Commission) สำหรับการจัดหาผู้เช่า ที่จ่ายให้กับบุคคลภายนอกที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการว่าจ้างเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ตามข้อ (1) - (3) ในแต่ละเดือนเป็นรายเดือนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ยืนยันมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือน และได้รับคำสั่งการชำระเงินค่าตอบแทนซึ่งได้แนบใบแจ้งหนี้จากผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีคำสั่งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ตัดจ่ายจากบัญชีของกองทรัสต์ตามระยะเวลาดังกล่าว เว้นแต่ในเดือนใดที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในเดือนนั้น โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ช่วงก่อนการเพิ่มทุน และช่วงหลังการเพิ่มทุน คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวัน

10.4.12 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลกองทรัสต์ ดังนี้

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 20/2561
- (2) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน/สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

- (3) จัดทำและส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ

- (ก) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ งบการเงิน การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) รายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันครบกำหนดการส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (ข) รายงานแสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยจัดทำตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส เพื่อพิจารณารับรอง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลที่ได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (ค) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ โดยให้จัดทำทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันครบกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (ง) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น

ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (จ) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two - way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (ฉ) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two - way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (ช) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (ซ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์อาจร่วมกันปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่จะได้ร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

10.4.13 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
2. เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่ากรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา และมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
4. ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ากรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
5. ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังนี้

1. จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย
2. จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - 1) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - 2) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก 1)
3. ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

การมอบฉันทะ

1. ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มอบฉันทะ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เสนอชื่อบุคคลอื่นใดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อเข้าประชุม และออกเสียงแทนผู้ถือหุ้นทรัสต์ บุคคลที่ถูกเสนอชื่อดังกล่าวจะต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ หากผู้ถือหุ้นทรัสต์มอบฉันทะให้แก่ผู้รับมอบฉันทะที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมตินั้น ผู้รับมอบฉันทะรายดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมตินั้น
2. หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

องค์ประชุมและการดำเนินการประชุม

1. การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
2. ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาลงไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามหัวข้อการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ข้อ 2 ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามหัวข้อการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ข้อ 2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
3. การดำเนินการประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - 1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2/3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาประชุม
 - 2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม 1) แล้ว ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1/3

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกครั้งก็ได้

- 3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม 1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม 2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 นี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน

วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามหัวข้อการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของกองทรัสต์
 - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
 - (7) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
 - (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (9) การเลิกกองทรัสต์
 - (10) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูล ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จะต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว
3. มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญา

ก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

4. กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด

1. การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย
2. การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และเพื่อให้สอดคล้องกับ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด รวมทั้งอาจดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในรูปแบบใด ๆ ตามที่กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และ/หรือ แนวทางใด ๆ ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด

10.4.14 วิธีและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถกระทำได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว
- 2) สำนักงาน ก.ล.ต. ส่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน
- 3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- 5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นใดที่

เกี่ยวข้อง

10.4.15 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

- ไม่มี -

10.5 ทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7 - 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	02-949-1500
Website	www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	20,000,000 หุ้น
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ประกอบกิจการหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือร้อยละ 99.99
รายชื่อกรรมการ	1. นางกิตติยา โตชนะเกษม 2. นายยรรยง ไทยเจริญ 3. นางสาวลิณี วังตาล 4. นายชลิตติ เนื่องจำนงค์ 5. นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย 6. นายปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ 7. นายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางกิตติยา โตชนะเกษม นายยรรยง ไทยเจริญ นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย และนายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 2 มกราคม 2567

10.5.1 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของทรัสต์

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของทรัสต์ มีดังนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2. นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.000005
3. นายดรณัฐ ปันเปี่ยมราษฎร์	1	0.000005
รวม	20,000,000	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 2 มกราคม 2567

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

1. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
2. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 7 (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
3. ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่จำเป็นต้องปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
 - (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
5. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
6. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
7. ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
8. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
9. ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
10. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่า เป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
11. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12 จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- (1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

13. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

14. การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (2) การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
- (3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้ผู้อื่นดำเนินการได้
- (5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

15. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14 ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

(2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน

(3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

16. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ

(2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

17. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14 หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระหนี้ หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงิน หรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

18. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 17 จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

19. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

20. ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตาม (1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามกฎหมายหลักทรัพย์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง
21. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23
 - (2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่เป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - (3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
22. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
23. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
24. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว

25. ทรัสต์ต้องจัดทำมีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้

(1) รายละเอียดทั่วไป ประกอบด้วย

- (1.1) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
- (1.2) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์
- (1.3) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)

(2) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย

- (2.1) ชื่อ นามสกุล สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2.2) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- (2.3) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2.4) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
- (2.5) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)
- (2.6) การจำนำ/ เพิกถอนจำนอง/ การอายัด/ ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

26. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- (1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- (2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- (3) มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน

27. ภายใต้บังคับของข้อ 26 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

10.6 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

10.6.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงานอวิชัย จำกัด
 ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์
 เลขที่ 193/136 - 137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
 โทรศัพท์ : 0-2264-0777
 โทรสาร : 0-2264-0789-90

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (Audit - Fee) จำนวน 675,000 บาท และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ (Non - Audit Fee) จำนวน 2,387 บาท

10.6.2 นายทะเบียน

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง
 เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
 โทรศัพท์ : 0-2009-9000
 โทรสาร : 0-2009-9991

10.6.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 1

ชื่อ : บริษัท ทีเอฟอี แวลูเอชัน จำกัด
 ที่อยู่ : 74 ซอยนาคนิวาส 6 ถนนนาคนิวาส แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10230
 โทรศัพท์ : 0-2105-4781
 โทรสาร : 0-2539-7339

10.6.4 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2

ชื่อ : บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : 2 อาคารสีลมเอจ ชั้น 10 ห้องเลขที่ S10020, S10023, S10076 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์
 เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
 โทรศัพท์ : 0-2114-3827

11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SIRIPRT

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในตารางด้านล่างนี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน เว้นแต่เป็นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บตามที่จ่ายจริง หรือตามอัตราที่กำหนดหรือประกาศโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามอัตราดังกล่าว

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SIRIPRT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1.	ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	รายเดือน
2.	ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	รายเดือน
3.	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) หรือ ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	คำตอบพื้นฐาน - ไม่เกินร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม - ไม่เกินร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	รายเดือน
		คำตอบพิเศษ ค่าตอบแทนพิเศษในอัตรารายปี ไม่เกินร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี “กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม” $\text{คำนวณจาก } ก - ((ก+ข) \times ค)$ โดยที่ ก = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึงรายได้ค่าเช่า และค่าบริการหลังหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ) ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และรายได้จากอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่า น้ำประปา	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPRT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
		รายได้ค่าโทรศัพท์ และรายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น) และ ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง (1) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง) (2) ค่าบำรุงรักษา และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (Maintenance Expense) และ (3) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของอาคาร และ (4) ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน <u>ค่านายหน้า (Commission) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่านายหน้า (Commission) ให้กับบุคคลภายนอก</u> - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป = 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุน้อยกว่า 3 ปี = ตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPRT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
		- สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่า เพิ่มเติม = 1/2 เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม	
4.	ค่าคอมมิชชั่นหรือค่านายหน้า (Commission) ให้แก่ค่านายหน้าซึ่งเป็นบุคคลภายนอก สำหรับ การจัดหาผู้เช่า	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
5.	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนรายปี	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	รายเดือน
6.	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทรัสต์ สำหรับ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และ สำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุน ของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป เช่น ค่าที่ ปรึกษาทางการเงินในการระดมทุน หรือการ วางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางด้านบัญชี ค่าจัดจ้างผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน และค่าที่ปรึกษาทางด้าน วิศวกรรม เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
7.	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ รวมถึงค่าคอมมิชชั่น สำหรับการออกและเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และสำหรับการเสนอ ขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ใน คราวต่อ ๆ ไป	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
8.	ค่าธรรมเนียมในการสนับสนุนการขาย หน่วยทรัสต์ รวมถึงค่าคอมมิชชั่น สำหรับการ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและ สำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุน ของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
9.	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์แก่ นักลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPRT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
10.	ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (ในส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์) และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดให้มีข้อมูลแก่นักลงทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดแถลงข่าว ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดพิมพ์เอกสารเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดทำกิจกรรมทางการตลาด (Road Show)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
11.	ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เกิดความชัดเจน และ/หรือแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
12.	ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์	ตามอัตราที่ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้	เมื่อเกิดรายการ
13.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	รายไตรมาส
14.	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าบริการประเมินระบบควบคุมภายใน ค่าบริการตรวจสอบภายใน ค่าบริการตรวจสอบอาคาร ค่าที่ปรึกษาหรือผู้ชำนาญ การเฉพาะทาง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
15.	ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
16.	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์หรือการเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
17.	ค่าเบี้ยประกันประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
18.	ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงข้อมูลการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์	ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPRT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงการ จดทะเบียนเพิ่มทุน หรือลดทุนของกองทรัสต์ รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายใน การดำเนินการดังกล่าว		
19.	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรง สถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์ฯ	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด	รายปี
20.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปลหนังสือชี้ชวน คำขอจัดตั้ง เพิ่มทุนกองทรัสต์ เอกสารต่าง ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการ จัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
21.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออก ใบทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
22.	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการ ลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
23.	ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือ บอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่าง ๆ ตามที่ กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
24.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่ง รายงานและจดหมายต่าง ๆ เช่น รายงาน ประจำปี รายงานผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
25.	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความ เป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPRT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
26.	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ หลักทรัพย์ของ กองทรัสต์ เช่น โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
27.	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้ โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
28.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอสังหาริม ทรัพย์ และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับความเสียหาย ซึ่งถือ เป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
29.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้แก่ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดการอสังหาริม ทรัพย์ เช่น ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าตกแต่ง (ที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายส่วนทุน) และค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น รวมถึงค่าใช้จ่าย ทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่าย อื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่งในกรณีที่มีการใช้ ประโยชน์ร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของ และ/หรือผู้เช่า/ผู้เช่าเหมางานระบบ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์(ถ้ามี) ในอสังหาริม ทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ดังกล่าวจะถูกปันส่วนให้กับกองทรัสต์ตาม สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่กองทรัสต์ลงทุนต่อพื้นที่ ใช้สอยทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์นั้น หรือ ตามสัดส่วนอื่น ๆ ที่เหมาะสมและสะท้อน ลักษณะของต้นทุนประเภทนั้น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPRT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
30.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใด ๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
31.	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
32.	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
33.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานหรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
34.	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการรับชำระเงิน ค่าซื้อหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
35.	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน การติดตามสถานะเช็คคงค้าง การบอกกล่าวผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับการรับประโยชน์ตอบแทน และ/หรือการลดทุน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
36.	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPRT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	เฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าอากร แสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (รวมถึงการขอมติเวียน) ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่า ไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงิน ค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น		
37.	ค่าตอบแทนผู้ชำระสละกองทรัสต์ ผู้ชำระ บัญชี และทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายของบุคคล ดังกล่าว ในระหว่างการชำระบัญชีของ กองทรัสต์ จนถึงการจัดทะเบียนเลิกกองทรัสต์ หรือการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
38.	ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการ กองทรัสต์	ไม่มี	-
39.	ค่าใช้จ่ายในการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
40.	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน ธนาคาร และ/หรือการออกตราสารทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
41.	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือ การออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน และ ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกัน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
42.	ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมตลอดจนการ บริหารทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPRT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
43.	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงาน เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ SIRIPRT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ SIRIPRT และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SIRIPRT แม้ว่ากองทรัสต์ SIRIPRT จะมีนโยบายหลักเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่กองทรัสต์ SIRIPRT ก็จะมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ SIRIPRT ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ SIRIPRT มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ SIRIPRT ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่กองทรัสต์ SIRIPRT จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT จะมีรายการระหว่างกองทรัสต์ SIRIPRT และ TRM ซึ่งทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ TRM ยังเป็นบริษัทในกลุ่ม TSTE ซึ่ง TSTE เป็นผู้ถือหุ้นและผู้มีอำนาจควบคุมสูงสุดโดยควบคุมผ่านบริษัทย่อย ซึ่งคือ TSG Asset และ TSG Asset ถือหุ้นใน TRM ร้อยละ 100 รายการระหว่างกองทรัสต์ SIRIPRT กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์ SIRIPRT กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีรายละเอียดของการทำธุรกรรมดังต่อไปนี้

12.1 นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ SIRIPRT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
1. บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือหุ้นสูงสุดของ TRM โดยถือหุ้นผ่าน TSG Asset ร้อยละ 99.99 และ TSG Asset ถือหุ้นใน TRM ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมของ TRM - นายชนะชัย ชุตินวาร์พันธ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทุนรวม SIRIP เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใน TSTE และ TRM
2. บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	- จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายหลังการแปลงสภาพแล้วเสร็จ - เป็นบริษัทในกลุ่ม TSTE โดย TSG Asset ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ TSTE ถือหุ้นใน TRM ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - นายชนะชัย ชุตินวาร์พันธ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทุนรวม SIRIP เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใน TSTE และ TRM
3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ภายหลังการแปลงสภาพแล้วเสร็จ
4. บริษัท บีบี แคปปิตอล จำกัด	- ผู้ถือหุ้นของบริษัท บีบี แคปปิตอล จำกัด ต่างก็เป็นผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของกองทุนรวม SIRIP และ บริษัท บีบี แคปปิตอล จำกัด เป็นผู้ถือ

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
	หน่วยลงทุนรายใหญ่ในกองทุนรวม SIRIP คิดเป็นร้อยละ 25.12 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
5. บริษัท พาราไฮเทค จำกัด	- ผู้ถือหุ้นของบริษัท พาราไฮเทค จำกัด คือ ครอบครัวชุตินาวรพันธ์ โดยบริษัท พาราไฮเทค จำกัด เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นของบริษัท พาราไฮเทค จำกัด เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดียวกันกับกองทุนรวม SIRIP ทั้งนี้ บริษัท พาราไฮเทค จำกัด เข้าพื้นที่ในอาคารสิริบุญโญ ตกแต่ง และจัดสรรพื้นที่บางส่วนให้ TRM เข้าช่วงต่อ

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์ SIRIPRT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
TRM	กองทรัสต์ SIRIPRT จะแต่งตั้ง TRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT แล้วเสร็จ	- TRM เป็นบริษัทในกลุ่ม TSTE ผ่านการถือ หุ้นร้อยละ 99.99 ของ TSG Asset โดยมี บุคลากรที่มีประสบการณ์ในการพัฒนา และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารสำนักงาน รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์เป็นอย่างดี จึงช่วยให้การบริหารงานของ TRM เป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์	- TRM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SIRIPRT โดยค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เทียบเคียงได้ กับค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น - TRM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ดังนี้ 1. ค่าตอบแทนพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1.00 ของ รายได้ค่าเช่าและบริการรวม และ ไม่เกินร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการรวม 2. ค่าตอบแทนพิเศษในอัตรารายปี ไม่เกินร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการ ดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจาก การดำเนินงานตามแผนการดำเนินงาน ประจำปี “กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม” คำนวณจาก $ก - ((ก + ข) \times ค)$ โดยที่

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
			ก = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึงรายได้ค่าเช่า และค่าบริการหลังหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ) ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และรายได้จากอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าน้ำประปา รายได้ค่าโทรศัพท์ รายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น) ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง (1) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (ซึ่งรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง) (2) ค่าบำรุงรักษา และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (Maintenance Expense) และ (3) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของอาคาร

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
			และ (4) ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่น 3. ค่านายหน้า (Commission) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่านายหน้า (Commission) ให้กับบุคคลภายนอก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป = 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุน้อยกว่า 3 ปี = ตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี - สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม = 1/2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท พาราไฮเทค จำกัด	บริษัท พาราไฮเทค จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของโครงการอาคารสิริบุญโญ	- เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน	- ในการเช่าพื้นที่บนโครงการอาคารสิริบุญโญ เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าและบริการพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่

หมายเหตุ : รายการระหว่างกันข้างต้น ถือว่าเป็นข้อมูลที่เปิดเผยไว้อย่างชัดเจนแล้ว รายการดังกล่าวจึงจะเป็นรายการที่ไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีก

12.3 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SIRIPT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในภาคและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยสำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะรวบรวมรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่การจัดตั้งกองทรัสต์ และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันทุกไตรมาส หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง หรือเมื่อมีการขึ้นเครื่องหมายเพื่อจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนำส่งข้อมูลดังกล่าวให้ทรัสต์เพื่อรับทราบและใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
2. สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ต้องตรวจสอบว่าธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ ถ้าเป็นธุรกรรมที่ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะจัดให้มีขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อตรวจสอบธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีหลักการพิจารณา ดังต่อไปนี้

หลักการพิจารณา	ขั้นตอนการปฏิบัติ
เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ผู้จัดการกองทรัสต์ เสนอความเห็นพร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบต่อทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบต่อธุรกรรม
เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์	ผู้จัดการกองทรัสต์ แสดงความเห็นพร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบต่อผู้พิจารณาอนุมัติ ดังนี้ (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว (2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ (3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (4) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมด

หลักการพิจารณา	ขั้นตอนการปฏิบัติ
	ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว ข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง
มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม	แสดงการเปรียบเทียบราคาของธุรกรรมกับราคาตลาด/มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (ถ้ามี) พร้อมแสดงเหตุผลความสมเหตุสมผลด้านราคาดังกล่าว
ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม	แสดงการเปรียบเทียบค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมของรายการ กับค่าใช้จ่ายตามอัตราของผู้ให้บริการรายอื่น (ถ้ามี) พร้อมแสดงเหตุผลความสมเหตุสมผลด้านค่าใช้จ่ายดังกล่าว
ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น	ไม่ให้สิทธิกับผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการพิจารณาเข้าทำธุรกรรมในฐานะของคณะกรรมการ บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

- ก่อนที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำรายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าวให้ทรัสต์เพื่อพิจารณา และในกรณีที่เป็น การขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ต้องระบุนข้อมูลเพื่อพิจารณาข้างต้นไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเปิดเผยหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 (บจ/ร 29-00) หรือที่จะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- ภายหลังการทำธุรกรรมไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปี งบการเงินของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยข้อมูลที่จะเปิดเผย ได้แก่ ชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความสัมพันธ์ ลักษณะธุรกรรม มูลค่ารายการ อัตราค่าบริการ หรือเงื่อนไขการค้า ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมดังกล่าว อัตราค่าบริการ หรือ เงื่อนไขการค่านั้น เมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด รวมทั้งความเห็นของทรัสต์หรือมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติการทำธุรกรรมนั้น และรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี)
- เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้สนับสนุน หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวางแผนล่วงหน้าเกี่ยวกับมาตรการที่จะช่วยป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและมาตรการป้องกันเพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบก่อนที่จะเข้าลงทุน โดยสำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะควบคุมดูแลเรื่องดังกล่าวอย่างใกล้ชิด โดยจะให้มีการตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการและผู้บริหาร และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่เมื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหาร หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร รวมถึงมีการทบทวนข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้แน่ใจว่าได้มีการดำเนินการตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ตัวอย่างธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สนับสนุน หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์จะลงทุน หากมีการปล่อยเช่าให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้สนับสนุน หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาความเหมาะสมของราคาเช่าและเงื่อนไขในการเช่า ซึ่งจะต้อง เทียบเคียงได้กับราคาและเงื่อนไขทั่วไปของตลาดเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก

12.4 รายการระหว่างกองทรัสต์ SIRIPRT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
SCBAM	กองทรัสต์ SIRIPRT จะแต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT แล้วเสร็จ	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวม และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SIRIPRT ค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเภทเดียวกัน

หมายเหตุ : รายการระหว่างกันข้างต้น ถือว่าเป็นข้อมูลที่เปิดเผยไว้อย่างชัดเจนแล้ว รายการดังกล่าวจึงจะเป็นรายการที่ไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีก

12.5 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SIRIPRT กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะรวบรวมรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งได้รับแจ้งจากทรัสต์ และปรับปรุงข้อมูลเป็นรายปี รวมถึงทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง เพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมถึงการตรวจสอบว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในช่วงเวลาห้ามการซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือไม่ (Blackout Period) ด้วย

ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการอันใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

สำนักงานกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะจัดให้มีขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อตรวจสอบธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยมีหลักการพิจารณาตามที่กำหนดเช่นเดียวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอนุโลม ก่อนที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรม โดยวิธีการเปิดเผยข้อมูลจะต้องเป็นไปในลักษณะดังต่อไปนี้

- 1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทางในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3 ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ภายหลังการทำธุรกรรมไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ทรัสต์ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปี งบการเงินของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยข้อมูลที่จะเปิดเผย ได้แก่ ชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความสัมพันธ์ ลักษณะธุรกรรมมูลค่ารายการ อัตราค่าบริการ หรือเงื่อนไขการค้า ความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมดังกล่าว อัตราค่าบริการ หรือเงื่อนไขการค้านั้น เมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด รวมทั้งมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติการทำธุรกรรมนั้น และรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี)

ตัวอย่างธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ เช่น กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในการเข้าลงทุน

ในทรัพย์สิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยพิจารณาในหลาย ๆ ปัจจัยร่วมกัน เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ระยะเวลาก่อนผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่น ๆ นอกจากนี้สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะต้องมีเงื่อนไขไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้

13. กระบวนการแปลงสภาพและการดำเนินงานของกองทรัสต์

13.1 ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

บริษัทจัดการได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP โดยรวม จึงมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เนื่องจากในปัจจุบันกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีกตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวมในอนาคต อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประกอบกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ รวมทั้งสิทธิประโยชน์ในการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพดังกล่าว กองทุนรวม SIRIP จะต้องดำเนินการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ในการนี้ ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ ซึ่งได้รับความเห็นชอบในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหนังสือเลขที่ นร. 235/2567 เรื่อง การขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2567 จะดำเนินการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ

13.2 แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม

ตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT นั้น กองทรัสต์ SIRIPRT จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ SIRIPRT ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม SIRIP จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SIRIPRT และเมื่อกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นแล้ว กองทรัสต์ SIRIPRT จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ประกอบด้วย

- 1) กรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในอาคารสิริภิญโญ
- 2) กรรมสิทธิในงานระบบต่าง ๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ในโครงการอาคารสิริภิญโญ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว และ
- 3) กรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ เช่น เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร และเกี่ยวเนื่องกับอาคารอาคารสิริภิญโญ

รวมถึง การรับโอนสิทธิ หน้าที่ และความผูกพันตามสัญญาที่กองทุนรวม SIRIP เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบัน แต่จะไม่รวมรายการ ดังต่อไปนี้

- 1) สัญญาก่อตั้งสิทธิและกระทำการระหว่างกองทุนรวม SIRIP และบริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 28 มีนาคม 2557 รวมถึงบันทึกข้อตกลงใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว*
- 2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวม SIRIP และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 มีนาคม 2562 รวมถึงฉบับต่ออายุและบันทึกข้อตกลงใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว*
- 3) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้

- 4) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SIRIP ที่ยังไม่ได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- 5) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่มีสิทธิได้รับในการเลิกกองทุนรวม SIRIP และชำระบัญชี

หมายเหตุ: * สัญญาจะถูกทำการยกเลิกในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP

หลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม SIRIP และชำระบัญชี โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน หรือวันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจจะไม่ใช่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและอนุมัติการแปลงสภาพ ซึ่งจะได้ประกาศต่อไป

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ที่จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม SIRIP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแทนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ซึ่งจะถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

13.3 กระบวนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี (Conversion Timeline)

ภายหลังจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่เพื่อรับรองการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP แล้ว บริษัทจัดการ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT โดยมีขั้นตอนการดำเนินการและกำหนดระยะเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอนหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี	ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ
1.	ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารดังกล่าวเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนจะมีผลใช้บังคับ เมื่อพ้นวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่ไม่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์คาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนประมาณช่วงเดือนพฤษภาคม 2567
2.	บริษัทจัดการจะแจ้งข่าวโดยการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน หรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
3.	บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP โดยการขึ้นเครื่องหมาย SP (Suspension)	ล่วงหน้าก่อนวันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
4.	ตลาดหลักทรัพย์ฯ หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP โดยการขึ้นเครื่องหมาย SP	ขึ้นเครื่องหมาย SP ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
5.	บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิอย่างน้อย 14 วัน โดยบริษัทจัดการคาดว่าจะกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ประมาณวันที่ 4 ธันวาคม 2567 อย่างไรก็ดี หากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT ไม่สำเร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และเป็นเหตุให้กองทุนรวม SIRIP และผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพของกองทุนรวม SIRIP อีกต่อไป

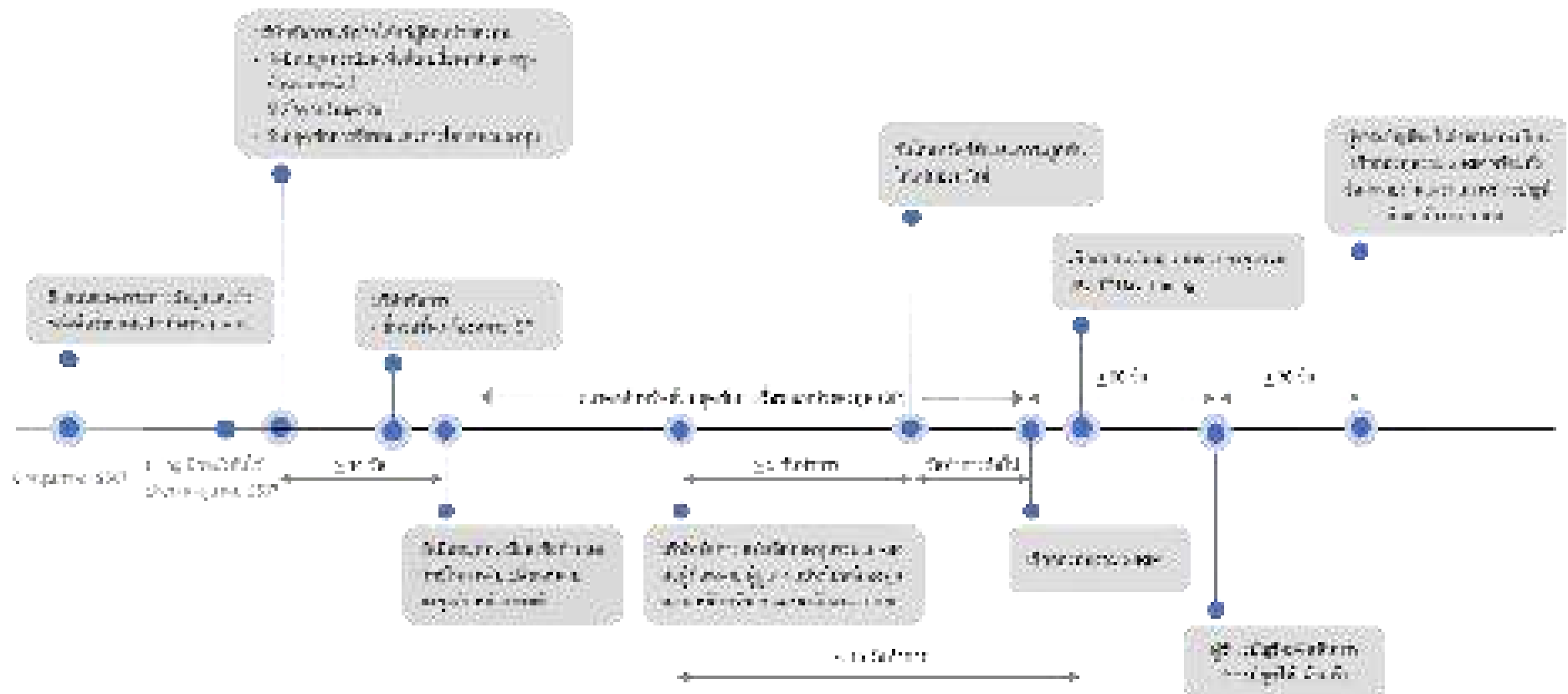
ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี	ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ
6.	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT โดยการทำสัญญากับทรัสต์ เพื่อถือสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยส่งมอบหน่วยทรัสต์ ให้แก่กองทุนรวม SIRIP และบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นการตอบแทน	โดยไม่ชักช้า โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการแปลงสภาพภายในวันแรกของไตรมาส 3 หรือไตรมาส 4 ในปี 2567 (แล้วแต่กรณี) โดยระยะเวลาดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับผลบังคับใช้ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
7.	บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม SIRIP ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม SIRIP ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิกกองทุนรวม SIRIP เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
8.	บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม SIRIP	ภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ไปยังกองทรัสต์ SIRIPRT
9.	ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ที่กองทุนรวม SIRIP ได้รับมาจากการแปลงสภาพ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ (2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	โดยไม่ชักช้า
10.	ผู้ชำระบัญชี และ/หรือบริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	-

ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี	ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ	
11.	ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	-	
12.	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม SIRIP เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร	
13.	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม SIRIP พร้อมทั้งจัดส่งรายงานและผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ	

หมายเหตุ : เป็นระยะเวลาดังกล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลาโดยประมาณที่บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพ รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องและการได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวม SIRIP มีอยู่ในปัจจุบันในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP (หากมี)

แผนภาพขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี



ส่วนที่ 2.3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

14.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของกองทุนรวม SIRIP

14.1.1 ผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีสำหรับกองทุนรวม SIRIP สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	นางสาวเกศศิริ กาญจนประกาศิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6014 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	นางสาวเกศศิริ กาญจนประกาศิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6014 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	นางสาวเกศศิริ กาญจนประกาศิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6014 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
งบการเงินสอบทานแล้ว สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567	นางสาวเกศศิริ กาญจนประกาศิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6014 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

14.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา

ความเห็นของผู้สอบบัญชีที่เปิดเผยในงบการเงินสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน
งบการเงินสอบทานแล้ว สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567	งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

14.2 ตารางสรุปงบการเงิน

14.2.1 งบแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม SIRIP

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (สอบทาน)
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,806.00	1,843.00	1,849.00	1,827.00
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	15.24	43.25	32.21	37.17
เงินฝากธนาคาร	59.48	33.19	43.50	35.42
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	0.76	0.59	0.67	1.92
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.01	0.01	0.02	0.10
สินทรัพย์อื่น	1.35	0.97	1.04	1.60
รวมสินทรัพย์	1,882.83	1,921.01	1,926.44	1,903.21
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3.47	5.11	3.46	5.48
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	16.71	19.79	21.25	21.96
เงินประกันการรื้อถอน	10.84	6.57	0.00	0.00
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	0.59	0.45	0.62	0.31
หนี้สินอื่น	0.13	0.15	0.36	0.32
รวมหนี้สิน	31.74	32.07	25.71	28.06
สินทรัพย์สุทธิ:				
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน หน่วยลงทุน 170,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
ส่วนเกินทุน	-	-	-	-
กำไรสะสม	151.10	188.94	200.74	175.14
รวมสินทรัพย์สุทธิ	1,851.10	1,888.94	1,900.74	1,875.14
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.8888	11.1114	11.1808	11.0302

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (สอบทาน)
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	170,000,000	170,000,000	170,000,000	170,000,000

14.2.2 งบกำไรขาดทุนของกองทุนรวม SIRIP

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2566 (สอบทาน)	2567 (สอบทาน)
รายได้จากการลงทุน					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	72.45	76.01	86.46	20.77	24.02
รายได้ดอกเบี้ย	0.24	0.28	0.75	0.12	0.22
รายได้อื่น	0.52	0.30	1.30	0.09	0.07
รวมรายได้	73.21	76.59	88.51	20.97	24.31
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	25.97	31.86	33.34	8.77	9.52
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3.35	3.38	4.10	0.83	1.22
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.38	0.39	0.38	0.10	0.10
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.57	0.58	0.58	0.14	0.15
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3.29	3.37	3.73	0.86	1.11
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.75	0.76	0.81	0.23	1.82
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1.73	1.84	1.33	0.23	0.42
รวมค่าใช้จ่าย	36.05	42.18	44.28	11.16	14.33
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	37.16	34.41	44.23	9.81	9.98
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	3.73	37.43	5.82	(72.85)	(21.97)
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	3.73	37.43	5.82	(72.85)	(21.97)

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2566 (สอบทาน)	2567 (สอบทาน)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	40.89	71.84	50.05	(63.03)	(11.99)

14.2.3 งบกระแสเงินสดของกองทุนรวม SIRIP

หน่วย: ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2566 (สอบทาน)	2567 (สอบทาน)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	40.89	71.84	50.05	(63.03)	(11.99)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน					
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:					
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(125.11)	(136.28)	(131.70)	(19.93)	(34.82)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	112.27	108.27	143.27	41.00	30.00
การซื้อขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ	(12.84)	(28.01)	11.57	21.07	(4.82)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจำหน่าย	(0.13)	(0.01)	(0.53)	(0.07)	(0.14)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	0.17	0.16	(0.01)	(0.55)	(1.25)
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย (เพิ่มขึ้น) ลดลง	0.00	(0.00)	(0.01)	(0.05)	(0.08)
ลูกหนี้อื่นลดลง	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1.02	0.38	(0.07)	(0.46)	(0.57)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอดัดบัญชี (เพิ่มขึ้น) ลดลง	0.33	0.42	(0.18)	0.15	0.03
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.53	1.65	(1.65)	(0.52)	2.02
เงินมัดจำการเช่าและบริการเพิ่มขึ้น	(0.24)	3.08	1.46	(0.78)	0.70
เงินประกันการรื้อถอนลดลง	(9.00)	(4.27)	(6.57)	(0.06)	0.00

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2566 (สอบทาน)	2567 (สอบทาน)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.12)	(0.13)	(0.17)	(0.03)	(0.32)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	(0.07)	0.02	0.22	0.14	(0.05)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุน	(3.73)	(37.43)	(5.82)	72.85	21.97
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	16.81	7.71	48.56	28.66	5.52
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหา เงิน					
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นราย ลงทุน	(40.14)	(34.00)	(38.25)	(8.50)	(13.60)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(40.14)	(34.00)	(38.25)	(8.50)	(13.60)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(23.33)	(26.29)	10.31	20.16	(8.09)
เงินฝากธนาคารต้นปี	82.81	59.48	33.19	33.19	43.50
เงินฝากธนาคารปลายปี	59.48	33.19	43.50	53.35	35.42

14.2.4 ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทุนรวม SIRIP

กองทุนรวม SIRIP	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2566 (สอบทาน)	2567 (สอบทาน)
ราคาปิดของกองทุน ณ วันสิ้นงวด	8.30	8.85	6.70	8.00	7.80
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้ว ทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	170,000,000	170,000,000	170,000,000	170,000,000	170,000,000
สินทรัพย์รวม (TAV) (บาท)	1,882,834,680	1,921,014,497	1,926,442,353	1,848,230,000	1,903,207,000
สินทรัพย์สุทธิ (NAV) (บาท)	1,851,098,805	1,888,939,985	1,900,736,913	1,817,406,000	1,875,144,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV) (บาท)	10.8888	11.1114	11.1808	10.6906	11.0302
ราคาปิดของกองทุนต่อสินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วย (P/NAV) (เท่า)	0.76	0.80	0.60	0.75	0.71
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.2405	0.4226	0.2944	(0.3708)	(0.0705)
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.2061	0.2000	0.2250	0.0500	0.0800

15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis MD&A)

15.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีรายได้ทั้งสิ้น 88.51 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ 86.46 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 97.69 ของรายได้รวม) รายได้ดอกเบี้ย 0.75 ล้านบาท และรายได้อื่น 1.30 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 0.85 และร้อยละ 1.47 ของรายได้รวม ตามลำดับ) การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการซึ่งเป็นรายได้หลักมีสาเหตุจากการที่อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานค่อย ๆ เพิ่มขึ้นหลังจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19

ในช่วงเวลาเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวม 44.28 ล้านบาท ประกอบด้วย ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 33.34 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 37.66 ของค่าใช้จ่ายรวม) ค่าธรรมเนียม 9.61 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 10.86 ของค่าใช้จ่ายรวม) และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1.33 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 1.51 ของค่าใช้จ่ายรวม) โดยต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เป็นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและรักษาความสะอาด ค่าปรับปรุงพื้นที่ให้เช่า เป็นต้น ซึ่งต้นทุนค่าเช่าและบริการดังกล่าวเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกับอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น ส่วนค่าธรรมเนียมแบ่งเป็น (1) อัตราค่าธรรมเนียมคงที่ คือ ค่าธรรมเนียมที่มีการจ่ายในอัตราเดิมตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนรายปี และ (2) อัตราค่าธรรมเนียมผันแปร คือ ค่าธรรมเนียมที่มีการจ่ายในอัตราที่ไม่คงที่ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน เช่น ค่าคอมมิชชั่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทุนรวมเป็น 44.23 ล้านบาท นอกจากนี้ กองทุนรวมมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนจำนวน 5.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากราคาประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี จึงทำให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็น 50.05 ล้านบาท มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็น 1,900.74 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 11.1808 บาท

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทุนรวมมีรายได้ทั้งสิ้น 24.31 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 24.02 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 98.82 ของรายได้รวม) จากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายรวมก็เพิ่มขึ้นเป็น 14.33 ล้านบาท ประกอบด้วย ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 9.52 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 1.82 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการจัดการ 1.22 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 1.11 ล้านบาท และอื่น ๆ (คิดเป็นร้อยละ 66.43 ร้อยละ 12.70 ร้อยละ 8.49 และร้อยละ 7.75 ของค่าใช้จ่ายรวมตามลำดับ) จะเห็นได้ว่า ค่าธรรมเนียมวิชาชีพในไตรมาสที่สูงขึ้นจากการเตรียมการแปลงสภาพ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาต่าง ๆ ทำให้รายได้จากการลงทุนสุทธิเป็น 9.98 ล้านบาท นอกจากนี้รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนเป็น 21.97 ล้านบาท ทำให้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็น 11.99 ล้านบาท มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็น 1,875.14 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 11.0302 บาท

15.1.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม SIRIP

รายได้ของกองทุนรวม

รายได้ของกองทุนรวม ในปี 2564 2565 และ 2566 เป็น 73.21 ล้านบาท 76.59 ล้านบาท และ 88.51 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ส่วนใหญ่ (ประมาณร้อยละ 98) มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ ภายหลังจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 สิ้นสุดลง ในปี 2564 กองทุนรวม SIRIP มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 72.45 ล้านบาท และเพิ่มขึ้น

เป็น 76.01 ล้านบาท ในปี 2565 และ 86.46 ล้านบาท ในปี 2566 จากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่จากร้อยละ 46.50 เป็นร้อยละ 47.50 และร้อยละ 60.12 ในปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรในปี 2566 จะลดลง เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้เช่ารายใหม่ เป็นผลให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้น (ตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact sheet)) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีระยะเวลา 1 ถึง 3 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าเมื่อครบกำหนดทุก 1 ปี นับจากวันทำสัญญา ซึ่งนโยบายดังกล่าวจะมีการทบทวนและอนุมัติตามแผนปฏิบัติการประจำปี

รายได้ของกองทุนรวม ในงวด 3 เดือนแรกของปี 2567 เป็น 24.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.91 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากรายได้ค่าเช่าและบริการและรายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2564 2565 และ 2566 กองทุนรวม SIRIP มีค่าใช้จ่ายรวม 36.05 ล้านบาท 42.18 ล้านบาท และ 44.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.24 ร้อยละ 55.07 และร้อยละ 50.03 ของรายได้รวม ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ประกอบด้วย ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยต้นทุนค่าเช่าและบริการมีสัดส่วนร้อยละ 35.48 ร้อยละ 41.60 และร้อยละ 37.66 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนดังกล่าวในปี 2565 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 602 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2564 เป็น 618 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2565 และปรับลดลงเป็น 589.51 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2566

ค่าใช้จ่ายรวมในงวด 3 เดือนแรกของปี 2567 เป็น 14.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.42 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยต้นทุนค่าเช่าและบริการเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายรวมจะมีสัดส่วนลดลงจากร้อยละ 78.62 เป็นร้อยละ 66.43 ขณะที่สัดส่วนค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่อค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.03 เป็นร้อยละ 12.70 เนื่องจากค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพื่อการแปลงสภาพ

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2564 2565 และ 2566 กองทุนรวม SIRIP มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 37.16 ล้านบาท 34.41 ล้านบาท และ 44.23 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งรายได้จากการลงทุนสุทธิ ปี 2566 เพิ่มขึ้น 9.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.53 จากปีก่อนหน้า มีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการซึ่งมีการเติบโตมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่าย โดยในปี 2566 รายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.75 ขณะที่ต้นทุนค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.62 จากปีก่อนหน้า

ในงวด 3 เดือนแรกของปี 2567 รายได้จากการลงทุนสุทธิเป็น 9.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

15.1.2 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของกองทุนรวม SIRIP

สินทรัพย์

กองทุนรวม SIRIP มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566 เท่ากับ 1,882.83 ล้านบาท 1,921.01 ล้านบาท และ 1,926.44 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2566 สำหรับผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 5.43 ล้านบาท สาเหตุหลักที่ทำให้สินทรัพย์รวมมีการเปลี่ยนแปลงในแต่ละปี ประกอบด้วย (1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (จากการประเมินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ) (2) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม

ผ่านกำไรหรือขาดทุน และ (3) เงินฝากธนาคาร โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเป็นสินทรัพย์หลัก (ประมาณร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม) ซึ่งมีมูลค่าเพิ่มขึ้นทุกปีจาก 1,806 ล้านบาท เป็น 1,843 ล้านบาท และ 1,849 ล้านบาท ตามลำดับ

กองทุนรวม SIRIP มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เท่ากับ 1,903.21 ล้านบาท ลดลง 23.24 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 22.00 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระเมื่อเดือนมีนาคม 2567

หนี้สิน

กองทุนรวม SIRIP มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566 เท่ากับ 31.74 ล้านบาท 32.07 ล้านบาท และ 25.71 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเงินมัดจำการเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น จาก 16.71 ล้านบาท เป็น 19.79 ล้านบาท และ 21.25 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ทำให้ผู้เช่าพื้นที่ต้องวางเงินมัดจำให้กับผู้ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่า นอกจากนี้ ในปี 2564 และ 2565 กองทุนรวมมีรายการเงินประกันการรื้อถอนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่าของผู้เช่ารายใหญ่รายหนึ่งเมื่อปี 2562 และ 2563 ทำให้เงินประกันการรื้อถอนในปี 2564 และ 2565 เป็น 10.84 ล้านบาท และ 6.57 ล้านบาท ตามลำดับ และเป็นเหตุให้หนี้สินรวมของกองทุนรวมลดลงในปี 2566

กองทุนรวม SIRIP มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เท่ากับ 28.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.36 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายที่เพิ่มขึ้น

สินทรัพย์สุทธิ

กองทุนรวม SIRIP มีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566 เท่ากับ 1,851.10 ล้านบาท 1,888.94 ล้านบาท และ 1,900.74 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน เท่ากับ 10.888 บาท 11.1114 บาท และ 11.1808 บาท ตามลำดับ สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในปี 2564 2565 และ 2566 เพิ่มขึ้นจาก 40.89 ล้านบาท เป็น 71.84 ล้านบาท และ 50.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเฉพาะรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 3.73 ล้านบาท 37.43 ล้านบาท และ 5.82 ล้านบาท ตามลำดับ

กองทุนรวม SIRIP มีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เท่ากับ 1,875.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน เท่ากับ 11.0302 บาท ลดลงจำนวน 25.59 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมูลค่าสินทรัพย์รวมลดลงเนื่องมาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมดังที่กล่าวข้างต้น

15.1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทุนรวม SIRIP

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในปี 2564 2565 และ 2566 กองทุนรวม SIRIP ได้รับเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 16.81 ล้านบาท 7.71 ล้านบาท และ 48.56 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2564 และ 2565 มีการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์มากกว่าการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ทำให้กระแสเงินสดของกองทุนรวมลดลง ในปี 2566 กองทุนรวมมีการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์มากกว่า เป็นผลให้เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานของกองทุนรวมเพิ่มขึ้น

ในงวด 3 เดือนแรกของปี 2567 กองทุนรวม SIRIP มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 5.52 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมมีการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์มากกว่าการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ทำให้กระแสเงินสดของกองทุนรวมลดลง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2564 2565 และ 2566 กองทุนรวม SIRIP มีการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม เป็นจำนวน 40.14 ล้านบาท 34.00 ล้านบาท และ 38.25 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้เงินฝากธนาคารปลายปี 2564 และ 2565 ลดลงเป็น 59.48 ล้านบาท และ 33.19 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2566 เงินฝากธนาคารปลายปี 2566 เป็น 43.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 10.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.06 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานดังกล่าวข้างต้น

ในงวด 3 เดือนแรกของปี 2567 กองทุนรวม SIRIP มีการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมเป็นจำนวน 13.60 ล้านบาท เป็นผลให้เงินฝากธนาคารปลายปีของกองทุนรวมลดลง

15.1.4 รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในปี 2566 กองทุนรวมมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 33.34 ล้านบาท โดยหลักเป็นค่าใช้จ่ายตามแผนงานการลงทุน โดยมีการปรับปรุงระบบบันไดเลื่อน และปรับเปลี่ยนเครื่องทำความเย็นบางส่วน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายตามแผนงานการลงทุนสำหรับรายการปรับปรุงประจำปี 2566 ของโครงการอาคารสิริบุญ ซึ่งแผนงานดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ทั้งนี้ ในปี 2567 กองทุนรวมมีแผนงานที่จะปรับเปลี่ยนเครื่องทำความเย็นในส่วนที่เหลือ และซ่อมแซมระบบงานส่วนอื่น ๆ เพิ่มเติม ซึ่งคาดว่าจะใช้เงินลงทุนประมาณ 2.98 ล้านบาท และ 7.47 ล้านบาท ตามลำดับ

15.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 4 ปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 ดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 สำหรับไตรมาส 3 ปีเดียวกัน (%YoY) การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงอย่างต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวขึ้น การส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร การขายส่งขายปลีกและการซ่อมยานยนต์ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ขณะที่การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรมและสาขาการก่อสร้างปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 4 ปี 2566 ลดลงจากไตรมาส 3 ปีเดียวกันร้อยละ 0.6 (%QoQ) รวมทั้ง ปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 ถึงร้อยละ 3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการกลับมาขยายตัวของการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภค และการลงทุนภาคเอกชน และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดสำคัญ ซึ่งอาจทำให้ภาวะเศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ ได้แก่ ข้อจำกัดของแรงขับเคลื่อนทางการคลัง ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง ความเสี่ยงจากปัญหาภัยแล้งต่อผลผลิตภาคเกษตร และความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลกที่อาจทำให้เศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าและปริมาณการค้าโลกชะลอตัวลงมากกว่าที่คาดการณ์ ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภค และการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 2.9 ส่วนอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ระหว่างร้อยละ 0.9 ถึงร้อยละ 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

แนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงาน ปี 2567 คาดว่า ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 1.5 ถึงร้อยละ 2.0 ต่อปี จะลดลงเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.5 ต่อปี ในช่วงปี 2558 ถึง 2562 (ก่อนสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19) ผลจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ภาคธุรกิจทยอยขยายกิจการในทิศทางเดียวกัน จึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้เช่า (โดยเฉพาะบริษัทต่างชาติ) มีแนวโน้มพิจารณาเช่าอาคารใหม่ที่เป็น Green office ซึ่งก่อสร้างโดยให้ความสำคัญกับ Environmental, Social and Governance หรือ ESG หรือก่อสร้างด้วยมาตรฐานระดับโลก เช่น LEED หรือได้ใบรับรอง เช่น ด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ด้านสุขอนามัย หรือด้านการเชื่อมต่อระบบดิจิทัล ทำให้ผู้พัฒนาโครงการสามารถกำหนดอัตราค่าเช่าได้สูงขึ้น และมีโอกาสคืนทุนเร็วกว่าสำนักงานทั่วไป จึงคาดว่าอุปทานสำนักงานให้เช่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เพื่อรองรับอุปสงค์ที่ฟื้นตัวในอนาคต โดยอุปทานสำนักงานใหม่จะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.6 ต่อปี หรือประมาณ 8 แสนตารางเมตร ขณะที่อัตราการเช่าจะปรับลดสู่ระดับเฉลี่ยร้อยละ 82 จึงอาจสร้างแรงกดดันต่อค่าเช่าในบางทำเล เนื่องจากผู้เช่าจะมีอำนาจต่อรองมากขึ้น หรือการปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด

สำหรับโครงการอาคารสีเขียว พบว่า ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานก็มีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่สถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 คลี่คลาย การที่โครงการอาคารสีเขียวอยู่ในทำเลที่ดี มีการคมนาคมสะดวก ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น มีการชักชวนลูกค้ารายใหม่ให้เข้ามาเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับ โครงการอาคารสีเขียวมีขนาดพื้นที่เช่าที่หลากหลาย ตั้งแต่พื้นที่เช่าขนาด 100 ตารางเมตรขึ้นไป และอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่แข่งขันได้ ในขณะเดียวกันโครงการอาคารสีเขียวได้ปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบบันไดเลื่อน ระบบทำความเย็น เป็นต้น เพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม จากการที่อุปทานสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น สภาวะการแข่งขันสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการ หรือเจ้าของอาคารจำเป็นต้องเสนอสินค้าและบริการของตนที่สร้างความแตกต่างและตอบสนองความต้องการของผู้เช่า โดยเฉพาะอาคารสำนักงานใหม่ ๆ ที่จะเน้นด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม จึงอาจมีผลกระทบกับโครงการอาคารสีเขียวอยู่บ้าง แต่อาคารสำนักงานใหม่เหล่านี้ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ

ที่มา : รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 4/2566 และแนวโน้มปี 2567 โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 และรายงานแนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมไทยปี 2567 ถึง 2569 วิจัยกรุงศรี ฉบับลงวันที่ 10 มกราคม 2567

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
1.1 ลักษณะสำคัญของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ประเภทของการเสนอขาย	การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ให้แก่กองทุนรวม SIRIP เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยสรุปมีรายละเอียดดังนี้ <u>ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP</u> ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร งานระบบ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ โครงการอาคารสิริภิญโญ รวมถึงสิทธิ หน้าที่ และความผูกพันตามสัญญาที่กองทุนรวม SIRIP มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม แต่จะไม่รวมรายการดังต่อไปนี้ (1) สัญญาก่อตั้งสิทธิและกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม SIRIP และบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2557 รวมถึงบันทึกข้อตกลงใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP และ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2562 รวมถึงฉบับต่ออายุและบันทึกข้อตกลงใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว (3) ทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้ (4) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SIRIP ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (5) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการเลิกกองทุนรวม SIRIP และชำระบัญชี
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
มูลค่าที่ตราไว้	มูลค่าที่ตราไว้ของกองทรัสต์ SIRIPRT จะอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ณ วันที่แลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ล่าสุด (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567) ซึ่งได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ เท่ากับ 11.2003 บาท

จำนวนหน่วยทรัสต์ SIRIPT ที่ ออกและเสนอขายแก่กองทุนรวม SIRIP	170,000,000 หน่วย (ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567)
ราคาเสนอขาย	อัตราส่วนการแลกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPT กับทรัพย์สินและภาระ ของกองทุนรวม SIRIP พิจารณาจากอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPT

1.2 สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวน 170,000,000 หน่วย ในครั้งนี้ เป็นการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์
ให้แก่กองทุนรวม SIRIP เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP โดยคำนวณจากอัตราการ
สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPT (Swap Ratio) ในอัตรา 1 หน่วย
ลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPT

1.3 ตลาดรองของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นตลาด
รองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดีตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผล
การพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน ดังนั้น หากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์
ไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงเรื่องสภาพ
คล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้ดำเนินการยื่นคำขออนุญาต
ให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ซึ่งขณะนี้ตลาด
หลักทรัพย์ฯ อยู่ระหว่างการพิจารณารับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณา
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์เบื้องต้นแล้ว มีความเห็นว่าหน่วยทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเป็นหลักทรัสต์
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอน
หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ยกเว้น
คุณสมบัติเรื่อง การกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยที่กำหนดให้ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือ
หน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) ที่จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์
ฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้แล้วเสร็จ หน่วยทรัสต์จะมีการชำระเต็ม
มูลค่าและมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าว
ข้างต้น

2. ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

การแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT เป็นการแปลงสภาพจากกองทุนรวมหนึ่งกองเป็นกองทรัสต์หนึ่งกอง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน หรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ จะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ที่รับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดมาจากกองทุนรวม SIRIP

ในการนี้ บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว เห็นสมควรกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนยังคงมีสัดส่วนการลงทุนในกองทรัสต์ SIRIPRT ซึ่งรับโอนทรัพย์สินและภาระมาจากกองทุนรวม SIRIP ในสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนที่เท่าเดิม

เนื่องจากกองทุนรวม SIRIP มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 170,000,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ SIRIPRT จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม SIRIP เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม SIRIP จึงมีจำนวนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอนจึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ที่จะโอนให้แก่กองทุนรวม SIRIP เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้จะไม่ผันแปรตามราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP หรือมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ในครั้งนี้ ใช้มูลค่าอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม SIRIP ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ครั้งล่าสุดก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT

3. ข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

- 3.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 3.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กองทรัสต์จะมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินจำนวนที่กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดใด ๆ กำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้
- 3.3 ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 3.4 ทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

4. การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SIRIPRT เพื่อแลกเปลี่ยนกับ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP

4.1 วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SIRIP โดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่มีการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

4.2 วิธีการจัดส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะนำส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SIRIP ณ สำนักงานของบริษัทจัดการ ภายในวันที่ 30 ตุลาคม 2567 ในเวลาทำการของบริษัทจัดการ โดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง

4.3 วันและวิธีการจองและการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

กองทุนรวม SIRIP ซึ่งกระทำการโดยบริษัทจัดการ จะต้องนำส่งใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ภายในเวลาจองซื้อ คือ วันที่ 30 ตุลาคม 2567 เฉพาะในเวลาทำการของผู้จัดการกองทุนทรัสต์

4.4 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ จำนวน 170,000,000 หน่วย ให้แก่กองทุนรวม SIRIP โดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ โดยที่บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม SIRIP โดยจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม SIRIP ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม SIRIP ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิกกองทุนรวม SIRIP เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ และภายหลังจากการเลิกกองทุนรวม SIRIP แล้ว ผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม SIRIP จะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SIRIPRT ที่กองทุนรวม SIRIP ได้มาจากการแปลงสภาพตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้ข้างต้น ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้าต่อไป

5. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

การแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT มีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่สามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการ ¹
ค่าใช้จ่ายทั่วไป	
1. ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ² อาทิ ค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าที่ปรึกษากฎหมาย	4,980,000
2. ค่าเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1/2567	75,000
3. ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2567	130,000
4. ค่าชำระบัญชีกองทุนรวม SIRIP และการจัดเตรียมงบชำระบัญชี	100,000
5. ค่าใช้จ่ายสอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบชำระบัญชีและงบเลิกกองทุนรวม SIRIP	201,000
6. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT เช่น การจัดส่งเอกสาร และค่าประกาศต่าง ๆ	ตามที่จ่ายจริง
ภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ	
7. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม SIRIP ไปยังกองทรัสต์ SIRIPRT	ได้รับยกเว้นจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ³
8. ค่าอากรแสตมป์ สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม SIRIP ไปยังกองทรัสต์ SIRIPRT	
9. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม SIRIP ไปยังกองทรัสต์ SIRIPRT	
10. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม SIRIP ไปยังกองทรัสต์ SIRIPRT	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ	
11. ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	210,000
12. ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์ฯ	100,000

หมายเหตุ: ¹ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเพียงประมาณการเท่านั้น และเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายที่ตรงจ่าย (out of pocket) และอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

² ในกรณีที่ไม่มีแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SIRIPRT กองทุนรวม SIRIP จะเป็นผู้รับภาระค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ

³ ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ในกรณีที่มีภาษีและค่าธรรมเนียมคงเหลือ กองทรัสต์ SIRIPRT จะเป็นผู้รับภาระ

เอกสารแนบ 1

ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปิณโณ
(Siripinyo Real Estate Investment Trust หรือ SIRIPRT)

ระหว่าง

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสต์

วันที่ [●] พ.ศ. 2567



บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด
ชั้น 14 อาคารจีพีเอฟ วิทยู ทาวเวอร์ เอ
93/1 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

สารบัญ

	หน้า
1 การก่อตั้งกองทรัสต์.....	8
2 หน่วยทรัสต์.....	12
3 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์.....	13
4 การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์.....	16
5 ผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	17
6 การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ การออกไปทรัสต์หรือเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ และการโอน หน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์.....	18
7 การลงทุนของกองทรัสต์.....	20
8 การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์.....	31
9 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์.....	33
10 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการตรวจตราสภาพทรัพย์สิน	36
11 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์....	39
12 การทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์.....	40
13 การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	41
14 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	41
15 การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	43
16 การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนน ของผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	47
17. ทรัสต์.....	48
18. ผู้จัดการกองทรัสต์.....	58
19. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย.....	63
20. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์.....	63
21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์.....	63
22. การเลิกกองทรัสต์.....	64
23. การแยกต่างหากของสัญญา	65
24. คำบอกกล่าว	65
25. กฎหมายที่ใช้บังคับ	66
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	68
เอกสารแนบ 2 ตัวอย่างใบทรัสต์.....	69
เอกสารแนบ 3 ค่าตอบแทนทรัสต์.....	71

เอกสารแนบ 4	หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และ การนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์.....	72
เอกสารแนบ 5	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	74
เอกสารแนบ 6	โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์.....	83
เอกสารแนบ 7	รายการสรุปการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์.....	85

สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปิณโณ
(Siripinyo Real Estate Investment Trust หรือ SIRIPRT)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [●] พ.ศ. 2567

โดยและระหว่าง

1. **บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ที่ 1 ซอยสยามไฮโล ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลสำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130 ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์สำเร็จ (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า “**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ฝ่ายหนึ่ง กับ
2. **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในฐานะทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์สำเร็จ (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า “**ทรัสต์**”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

1. สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปิณโณ (Siripinyo Real Estate Investment Trust หรือ SIRIPRT) ซึ่งแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แชนสิริ ไพรม์ออฟฟิศ (Siri Prime Office Property Fund หรือ SIRIP)
2. ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์สำเร็จ และมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าวและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
3. ทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์สำเร็จ และมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าวและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ปรากฏดังต่อไปนี้ หากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่ได้มีการกำหนดความหมายเป็นอย่างอื่นให้มีความหมายดังนี้

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักข้อความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปิณโณ (Siripinyo Real Estate Investment Trust หรือ SIRIPRT)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แสนสิริ ไพรม์ออฟฟิศ (Siri Prime Office Property Fund หรือ SIRIP)
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจแก่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบเกี่ยวกับวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่รวมรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้ (1) สัญญาก่อตั้งสิทธิและกระทำการ ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2557 รวมถึงบันทึกข้อตกลงใด ๆ ภายใต้อสัญญาดังกล่าว (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฉบับลงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2562 รวมถึงบันทึกข้อตกลงใด ๆ ภายใต้อสัญญาดังกล่าว (3) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (4) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (5) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการเลิกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และชำระบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินของกองทรัสต์	หมายถึง	เงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เงินที่ได้จากการกู้ยืม รวมถึงทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ รวมถึงดอกผลของทรัสต์สินดังกล่าว
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือบุคคลอื่นที่ได้รับการมอบหมายให้ทำหน้าที่แทนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
ทรัสต์อื่น	หมายถึง	ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายไทยซึ่งมิใช่หน่วยทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม หรือทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายต่างประเทศ
ทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ทะเบียนหน่วยทรัสต์ที่จัดทำขึ้นตามข้อ 6 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์
ใบทรัสต์	หมายถึง	หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

แบบแสดงรายการข้อมูลการ เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
ประกาศที่ กข. 9/2552	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 20/2561	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงาน การเปิดเผยข้อมูลของ กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ โครงสร้างพื้นฐาน และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 34/2559	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สร. 9/2567	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 9/2567 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

ประกาศที่ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์สำเร็จ
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือบุคคลอื่นที่ได้รับการมอบหมายให้ทำหน้าที่แทนตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์ ผู้ชำระบัญชีของกองทรัสต์ หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน รวมทั้งชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เมื่อสิ้นสุดลง
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้ทรงสิทธิในหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
พ.ร.ก. ว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	หมายถึง	พระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. บริษัทมหาชน	หมายถึง	พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่าหน่วยทรัสต์	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
ลงทุนในทรัสต์อื่น	หมายถึง	ลงทุนในทรัสต์อื่นไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ เพื่อให้มีสิทธิในฐานะผู้รับประโยชน์ของทรัสต์อื่นนั้น

วันทำการ	หมายถึง	วันใด ๆ ที่ไม่ใช่วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันหยุด หรือวันหยุดพิเศษตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยหรือหน่วยงานราชการอื่นใด
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถาบันการเงิน	หมายถึง	สถาบันการเงินตามพระราชบัญญัติดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน พ.ศ. 2523 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สมาคมบริษัทจัดการลงทุน/ สมาคม	หมายถึง	สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิประโยชน์ (SIRIPRT) ระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิประโยชน์ (SIRIPRT) ระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทรัสต์
อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ให้ความหมายรวมถึง สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

1 การก่อตั้งกองทรัสต์

1.1 ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกการบริหาร

1.1.1 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริวิญญู (Siripinyo Real Estate Investment Trust หรือ SIRIPRT) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ ซึ่งเกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แอสสิริ ไพรม์ออฟฟิศ (Siri Prime Office Property Fund หรือ SIRIP) และก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ทั้งนี้ การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์

1.1.2 กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์

1.1.3 การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1.1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2 ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

1.2.1 ชื่อ อายุ ประเภท

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย) : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริวิญญู

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ) : Siripinyo Real Estate Investment Trust

ชื่อย่อ : SIRIPRT

อายุ : ไม่มีกำหนดอายุ

ประเภท : ไม่ได้ให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

1.2.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือทรัสต์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญไว้ดังต่อไปนี้

(1) เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์

(1.1) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

(1.2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

(2) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต

(2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือโดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวจะโอนเข้าบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

(2.2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารดังกล่าว (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

(2.3) การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

1.3 รายละเอียดผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 90 หมู่ที่ 1 ซอยสยามไฮโล ถนนปู่เจ้าสมิงพราย

ตำบลลำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130

โทร: (02) 183-4567

แฟกซ์: (02) 722-5079

เว็บไซต์: <https://tstegroup.com/>

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทจำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเมื่อวันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2566 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ทีเอสจี แอสเซท จำกัด เป็นจำนวนทั้งสิ้นร้อยละ 99.99 (เก้าสิบเก้าจุดเก้าเก้า) ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยบริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท ทีเอสจี แอสเซท จำกัด เป็นจำนวนทั้งสิ้นร้อยละ 99.99 (เก้าสิบเก้าจุดเก้าเก้า) ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6)

ทั้งนี้ การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ และหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

1.4 รายละเอียดของทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8

ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทร: (02) 949-1500

แฟกซ์: (02) 949-1501

เว็บไซต์: <http://www.scbam.com>

ทรัสต์เป็นบริษัทจำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ. 2535 ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ใบอนุญาตเลขที่ ท-0042-02 จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556 และมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ทรัสต์ตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

1.5 คุณสมบัติหรือลักษณะของผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์นี้ อนึ่ง ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์จะเป็นผู้รับประโยชน์ด้วยมิได้ เว้นแต่มีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์รวมอยู่ด้วย โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

1.6 ทรัพย์สินที่จะให้เป็นของกองทรัสต์

1.6.1 ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สิน โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 1 อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

1.6.2 ทรัพย์สินใด ๆ ที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด (ถ้ามี)

1.7 วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้มีผลสมบูรณ์

การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์

2 หน่วยทรัสต์

2.1 สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ให้แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดยหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดให้สิทธิแก่ผู้ถือเท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์จากกองทรัสต์

2.2 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้ มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน

2.3 คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้เป็นหน่วยทรัสต์ชนิดระบุชื่อผู้ถือที่มีการชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ ยกเว้นข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.5 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

2.4 รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายครั้งแรก

- (1) มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ : [●] ([●]) บาท
- (2) มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ : [●] ([●]) บาทต่อหน่วย
- (3) จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด : [●] ([●]) หน่วย
- (4) ประเภทหน่วยทรัสต์ : ระบุชื่อผู้ถือที่มีการชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ ยกเว้นข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

2.5 ข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 2.5.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 2.5.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กองทรัสต์จะมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินจำนวนที่กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดใด ๆ กำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้
- 2.5.3 ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 2.5.4 ทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

3 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

3.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน

- 3.1.1 กองทรัสต์อาจเพิ่มทุน โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือเสนอขายผู้ลงทุนในวงจำกัด และ/หรือเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อกำหนดในสัญญานี้
- 3.1.2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการพิจารณากำหนดจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออก และเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อให้สอดคล้องกับเหตุของการเพิ่มทุน รวมถึงการพิจารณากำหนดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และวิธีการได้มาซึ่ง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการแต่งตั้งที่ปรึกษาใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เมื่อได้ข้อสรุปแล้วให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และข้อกำหนดในสัญญา

- 3.1.3 การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น

3.2 เหตุของการเพิ่มทุน

เหตุในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 3.2.1 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม อาทิ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม
- 3.2.2 เพื่อบำรุงรักษา ซ่อมแซม หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์
- 3.2.3 เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนทรัพย์สินหลักซึ่งเป็นที่ดินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้แล้ว
- 3.2.4 เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 3.2.5 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
- 3.2.6 เพื่อเหตุอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
- 3.2.7 กรณีอื่นใดที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุนของกองทรัสต์ได้ โดยต้องสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายหลักทรัพย์

3.3 กระบวนการเพิ่มทุน

การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ และจะทำภายใต้กระบวนการดังต่อไปนี้

- 3.3.1 ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ

- 3.3.2 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน
 - (2) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะต้องเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน โดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนดังกล่าวต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน
- 3.3.3 ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการตามข้อ 7.3 – 7.5 และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อ 11 ด้วย
- 3.3.4 เมื่อได้รับมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขออนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
- 3.3.5 เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 3.3.6 เมื่อได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใช้เงินดังกล่าวตามเหตุของการเพิ่มทุนที่ระบุไว้ข้างต้น
- 3.3.7 ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการเพิ่มทุน เป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว หากข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการเพิ่มทุนดังกล่าว ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบในสาระสำคัญแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

4 การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

4.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณา กำหนดจำนวนเงินทุนที่จะลดซึ่งต้องมีเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4.2.1 – 4.2.3 โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วตามกระบวนการต่อไป

4.2 เหตุของการลดทุนชำระแล้ว

การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะเกิดขึ้นได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

4.2.1 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

4.2.2 กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

4.2.3 กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามข้อ 14.1

4.2.4 กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้

4.2.5 เหตุอื่นตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ประกาศกำหนด

4.3 กระบวนการลดทุนชำระแล้ว

4.3.1 การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์

4.3.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วตามข้อ 4.2.1 – 4.2.3 ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้วโดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 15

4.3.2 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ดุลยพินิจให้ลดทุนชำระแล้ว หรือได้รับมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แล้วแต่กรณี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลง

- 4.3.3 จากนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์
- 4.3.4 ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการลดทุนชำระแล้วเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว หากข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการลดทุนชำระแล้วดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบในสาระสำคัญแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5 ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 5.1 การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน
- 5.2 การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- 5.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่าง ๆ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย
- 5.4 ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อ 5.1 – 5.3 ข้างต้น
- 5.5 การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้หากทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด
- 5.6 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการแจกจ่ายเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ ตามที่กำหนดในประกาศที่ สร. 9/2567 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าวและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์

- 5.7 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 4
- 5.8 ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- 5.9 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6.5.1
- 5.10 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 15
- 5.11 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น

6 การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ การออกใบทรัสต์หรือเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ และการโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

6.1 การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยจะกำหนดให้ทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์เอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้จัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์เอง ทรัสต์จะปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ โดยอนุโลม

ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ และเป็นผู้ที่ตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ทรัสต์อาจมอบหมายให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยมีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในเบื้องต้น ภายหลังจากที่ได้มีการก่อตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จะแต่งตั้งศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

6.2 ทะเบียนหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการดังต่อไปนี้

6.2.1 รายละเอียดทั่วไป ประกอบด้วย

- (1) ชื่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

- (2) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์
- (3) ข้อจำกัดในเรื่องการโอนในเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ กฎหมาย หลักทรัพย์ประกาศกำหนด

6.2.2 รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย

- (1) ชื่อ นามสกุล สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- (3) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบทรัสต์และออกใบทรัสต์แทนหรือออกใบทรัสต์ใหม่ (ถ้ามี)
- (5) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)
- (6) การจำนำ/ เพิกถอนจำนอง/ การอายัด/ ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

6.3 ทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากได้กระทำตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้หรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่าทรัสต์ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

6.4 การออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์

6.4.1 ทรัสต์จะดำเนินการให้นายทะเบียนหลักทรัพย์จัดทำใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ ตัวอย่างใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 2

6.4.2 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ แทนใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์เก่าที่สูญหาย หมดอายุ หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์หรือนายทะเบียนต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทั้งนี้ ทรัสต์หรือนายทะเบียนจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

6.5 การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

6.5.1 ภายใต้บังคับของข้อ 6.5.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) การโอนหน่วยทรัสต์ในระบบมีใบทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยทรัสต์ไปยังทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในคำร้องขอการโอนหน่วยทรัสต์ที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารประกอบการโอนหน่วยทรัสต์

ตามที่ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะกำหนด การโอนหน่วยทรัสต์ให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์บันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนหน่วยทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(2) การโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กำหนด

6.5.2 ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 2.5

ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 2.5

7 การลงทุนของกองทรัสต์

7.1 การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

7.2 นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือสิทธิการเช่า (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วง) ในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมุ่งเน้นที่อาคารสำนักงาน และอาจรวมถึงโรงงาน คลังสินค้า ห้องเย็น ศูนย์การค้า คอมมูนิตีมอลล์ และทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ใด ๆ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือทรัสต์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

7.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

กองทรัสต์อาจลงทุนโดยตรง หรือลงทุนโดยทางอ้อม โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

7.3.1 การลงทุนโดยตรง ซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
- (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก ตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. หนึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น จากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการ กองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่ง ทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่าง มีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้ กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการ กำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้ เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำ ให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่า จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของ กองทรัสต์ด้วย
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน โดย จะต้องเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่น คำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย ที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้า มี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้ อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (5.1) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- (5.2) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - (ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - (ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่ใช้กับกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ และอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 34/2559 แล้ว

- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

นอกจากนี้ ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 7.3 – 7.5

7.3.2 การลงทุนโดยทางอ้อม ซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทอื่นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใดดังนี้
 - (1.1) ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.3.2 (4)
 - (1.2) ลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในกรณีที่เป็น การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน การลงทุนตามข้อ 7.3.2 (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.3.2 (5)

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีกลไกการกำกับดูแล ที่จะสามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ 7.3.2 (1) (1.1) และผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์ โดยทางอ้อมตามข้อ 7.3.2 (1) (1.2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกันกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแล อย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 7.3.2 (6) หรือ ข้อ 7.3.2 (7) แล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกักเงินให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น
- (3) มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10
- (4) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 7.3.2 (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (4.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (Wholly-owned Subsidiary)
 - (4.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (ก) หรือ (ข)

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคแรกของ (4.2) นี้ ไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญโดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

- (4.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (4.1) หรือ (4.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (4.1) หรือ (4.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตาม สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย
- (5) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนโดยทางอ้อมจะต้อง เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- (5.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม ผ่านการลงทุนในตราสาร หนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 7.3.2 (4) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์ และบริษัทอื่นตามข้อ 7.3.2 (4) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - (ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญา ดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูล ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการ ตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
 1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
 3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
- (5.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท ตามข้อ 7.3.2 (4) (4.2) หรือ (4.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการ ลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
 - (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้

บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว

- (5.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 7.3.2 (1) (1.2) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน (5.1) หรือ (5.2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม
- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 7.3.2 (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้
- (6.1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (6.2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (6.1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง
- (ก) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
- (ข) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
- (ค) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
- (6.3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว
- (6.4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำ

รายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

- (6.5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลง โครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

กลไกการกำกับดูแลตาม (6.4) และ (6.5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 7.3.2 (4) (4.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 7.3.2 (4) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น

- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 7.3.2 (1) (1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้

- (7.1) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ 7.3.2 (6) (6.4) และ (6.5) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย

- (7.2) กลไกการกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย

7.3.3 ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ 7.3.2 ไม่ว่าในรูปแบบใด วัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นดังกล่าว รวมทั้งขั้นตอนในการให้กู้ยืมเงินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุในข้อ 9 โดยอนุโลม

7.3.4 กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก โดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 7.8

7.3.5 กองทรัสต์ต้องไม่เข้าทำสัญญาการลงทุนในทรัพย์สินหลักกับบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ หากบุคคลนั้นเองหรือบุคคลอื่นที่บุคคลดังกล่าวควบคุมได้จะมีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ เว้นแต่บุคคลดังกล่าวเป็นบริษัทที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้พิจารณาการมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 7.3.5 (1) (1.1) เท่านั้น

- (1) ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ บุคคลดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้
- (1.1) เคยมีประวัติฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ
 - (1.2) เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ เนื่องจากมีเหตุที่มีนัยสำคัญอันควรสงสัยเกี่ยวกับกลไกการบริหารจัดการในลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) อาจไม่สามารถปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นธรรม โดยอาจมีการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ซึ่งจะทำให้ได้เปรียบผู้ถือหุ้นรายอื่นหรือได้ประโยชน์มากกว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นโดยไม่สมควร
 - (ข) อาจไม่สามารถรักษาสหสิทธิของผู้ถือหุ้นได้โดยทำให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งได้รับประโยชน์ทางการเงินนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติ หรือโดยทำให้บริษัทเสียประโยชน์ที่พึงได้รับ
 - (1.3) เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ เนื่องจากมีเหตุที่ทำให้สงสัยเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนที่ไม่ครบถ้วน ไม่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน หรือทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด ซึ่งมีลักษณะเป็นการปกปิดหรืออำพรางหรือสร้างข้อมูลที่อาจไม่มีอยู่จริงในรายการหรือการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ
 - (1.4) เคยถอนคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ โดยไม่มีการชี้แจงเหตุผลสงสัยตาม (1.2) หรือ (1.3) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือโดยมีการชี้แจงแต่ไม่ได้แสดงข้อเท็จจริงหรือเหตุผลอย่างสมเหตุสมผลที่จะหักล้างข้อสงสัยในเหตุตาม (1.2) หรือ (1.3) นั้น
- (2) ภายในระยะเวลา 10 (สิบ) ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ บุคคลดังกล่าวเคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์ เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินการที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ
- (3) อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษหรือถูกดำเนินคดีในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินงานที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ
- (4) เป็นบุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าเป็นการจัดรูปแบบเพื่อให้บุคคลที่มีลักษณะตาม (1) (2) หรือ (3) หลีกเลี่ยงมิให้สำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาตาม (1) (2) หรือ (3) กับบุคคลที่มีลักษณะดังกล่าว

7.4 วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 7.4.1 ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- 7.4.2 ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 10
- 7.4.3 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

7.5 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ต้องมีเงื่อนไขต่อไปนี้

- 7.5.1 ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 7.5.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักในข้อนี้ ให้คำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

7.5.3 กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดเตรียมเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี โดยจะต้องแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 7.5.1 พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

7.6 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

7.6.1 กองทรัสต์อาจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ โดยการขาย และ/หรือโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 7.7

7.6.2 กองทรัสต์อาจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในหรือมีไว้ได้

7.7 วิธีในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

7.7.1 ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 10

7.7.2 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 7.5.1 มีระบบในการอนุมัติตามข้อ 7.5.2 และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 7.5.3 โดยอนุโลม

การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดใน (1) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

- (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ให้แก่เจ้าของเดิม

7.8 นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่น

- 7.8.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน จะต้องเป็นไปตามข้อ 7.9 และข้อ 7.10
- 7.8.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องไม่เกินร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) และจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม
- 7.8.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม

- 7.8.4 ข้อกำหนดอื่นใดที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 7.8.1 ข้อ 7.8.2 และข้อ 7.8.3

7.9 ขอบเขตประเภททรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน

- 7.9.1 พันธบัตรรัฐบาล
- 7.9.2 ตัวเงินคลัง
- 7.9.3 พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- 7.9.4 เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อกู้ยืมอยู่อาศัย
- 7.9.5 บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- 7.9.6 ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- 7.9.7 หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (1) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)

- (2) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นเป็นนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (3) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- 7.9.8 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- 7.9.9 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
 - (3) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- 7.9.10 สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- 7.9.11 ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
- 7.10 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- 7.10.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
 - 7.10.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น

8 การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้โดยเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 8.1 กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีข้อจำกัดมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้
- 8.2 กองทรัสต์สามารถให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
- 8.3 กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 8.4 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยนี้อาจน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- 8.5 การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.3 และข้อ 18.4 ตามลำดับ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตามกฎหมายอื่นใดตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และ/หรือทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 15

9 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

9.1 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 9.1.1 เป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
 - (3) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
 - (4) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (5) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - (6) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (7) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
 - (8) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
 - (9) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
 - (10) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)
 - (11) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
 - (12) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
 - (13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดใน (5) (6) หรือ (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

9.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความว่ารวมถึง การออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

9.2.1 การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ

9.2.2 การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยไม่ต้องขอมติอนุมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ตามวิธีการในข้อ 9.2 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 15

9.3 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้

9.3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทางนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)

9.3.2 ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น

9.3.3 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้

- (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิของทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
- (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
- (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม

9.3.4 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

- 9.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

9.4.1 ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

9.4.2 ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

- 9.5 การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

9.5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามข้อ 9 นี้

9.5.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

- 9.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

ภายใต้บังคับของข้อ 12 กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้

- 9.7 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

9.7.1 ดำเนินการเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

- 9.7.2 กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 9.7.1 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 9.7.3 กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป
- 9.8 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าว จะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์จะต้องมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 9 นี้ โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 9.4 จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้
- 10 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการตรวจตราสภาพทรัพย์สิน**
- 10.1 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรงตามข้อ 7.3.1 ต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้
- 10.1.1 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) เป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - (ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - (ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

- 10.1.2 การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง
- 10.1.3 ในกรณีดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน
- (1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยจะประเมินล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี
 - (2) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
- 10.1.4 มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- 10.1.5 ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนหรือกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเข้าตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 อย่างน้อยต้องมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)
- 10.1.6 ในการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์อาจดำเนินการต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ก็ได้
- 10.2 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ต้องแสดงสาระสำคัญดังต่อไปนี้
- 10.2.1 มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้
- (1) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.3.1 (5) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์
- ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 7.3.2 (4) เป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย
- (2) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.3.1 (5) โดยอนุโลม

- 10.2.2 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน/สมาคม โดยอนุโลม
 - (2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- 10.2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.2.2
- 10.2.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.2.1 ข้อ 10.2.2 และข้อ 10.2.3 โดยอนุโลม
- 10.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ 10.2.2 ด้วย
- 10.4 การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์
- ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- 10.4.1 ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
- ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันได้
- 10.4.2 ในการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 10.4.1 ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา
- 10.4.3 ในกรณีที่ทรัสต์ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 10.4.1 แล้วพบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว
- 10.4.4 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 10.4.1 แล้วเสร็จ ให้ส่งสำเนาทะเบียนที่การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ

- 10.4.5 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทรัสต์ีว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว
- 10.5 การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV) ของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และมูลค่าทรัพย์สินรวม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (ก) ให้ใช้ราคาดังต่อไปนี้
1. ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลา ตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินหลัก จนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก
- ในการคำนวณการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ด้วย
2. ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด ในกรณีที่ เป็นทรัพย์สินอื่นนอกจากข้อ (ก)1. ข้างต้น
- (ข) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้
1. คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
 2. คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง
- ในกรณีที่ มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่งข้างต้นให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์
- 11 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**
- 11.1 ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามข้อ 7.5.1
- 11.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- 11.2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

11.2.2 ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

11.2.3 ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมตามข้อ 11.2 นี้ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

11.3 กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นไปตามข้อ 7.5.3 โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

การอนุมัติตามข้อ 11.2 และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 11.3 จะกำหนดข้อยกเว้นสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีก็ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ไม่เกินอัตราที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี และ/หรือการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่ไม่เกินอัตราหรือมูลค่าที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

12 การทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

12.1 ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันอาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้วตามที่กำหนดในข้อ 12.3 โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านตามที่กำหนดในข้อ 12.4 ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

12.2 ทรัสต์จะกระทำการใดที่อาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

12.2.1 เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

- 12.2.2 ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในข้อ 12.4
- 12.3 การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
- 12.3.1 เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 12.3.2 มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน
- 12.3.3 มีการเปิดเผยช่องทางในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
- 12.4 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 12.3.3 ในจำนวนเกินกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
- 12.5 ในกรณีการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

13 การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

14 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 14.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงองค์หาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ระบุไว้แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- 14.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 14.3 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 14.1 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลและความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามประกาศที่ ทจ. 20/2561
- 14.4 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 14.5 ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- 14.6 สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- 14.7 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
- 14.8 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิ และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิ ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- 14.9 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 14.10 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจาก เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 14.11 ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

14.12 ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

15 การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

15.1 ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

15.2 เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

15.2.1 เหตุในการขอมติ นอกจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 15.8.2 ให้รวมถึงกรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าจำเป็นหรือสมควรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

15.2.2 การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- (2) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (4) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้

15.3 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังนี้

15.3.1 จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ในเรื่งดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย

15.3.2 จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

- (1) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (2) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1)

15.3.3 ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน ก่อนวันประชุม

15.4 การมอบฉันทะ

15.4.1 ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เสนอชื่อบุคคลอื่นใดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อเข้าประชุม และออกเสียงแทนผู้ถือหน่วยทรัสต์ บุคคลที่ถูกเสนอชื่อดังกล่าวจะต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มอบฉันทะให้แก่ผู้รับมอบฉันทะที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมตินั้น ผู้รับมอบฉันทะรายดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมตินั้น

15.4.2 หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

15.5 องค์ประชุมและการดำเนินการประชุม

15.5.1 การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมี

หน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

15.5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15.5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 15.2.2 (2) ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 15.2.2 (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

15.5.3 การดำเนินการประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- (1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2/3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- (2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (1) แล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

15.6 ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 นี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน

15.7 วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

15.8 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 15.8.1 ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 15.8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามข้อ 15.9
- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของกองทรัสต์
 - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
 - (7) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
 - (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (9) การเลิกกองทรัสต์
 - (10) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูล ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จะต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว
- 15.8.3 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

- 15.8.4 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น
- 15.9 การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด
- 15.9.1 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย
- 15.9.2 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น
- 15.10 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ตามที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.ก. ว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และเพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน รวมทั้งอาจดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปแบบใด ๆ ตามที่กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และ/หรือแนวทางใด ๆ ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด
- 16 การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**
- 16.1 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ พจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 16.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย
- ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น
- 16.3 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 16.1 หรือ 16.2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- 16.3.1 แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน และการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- 16.3.2 รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

16.4 ข้อจำกัดสิทธิในการรับผลประโยชน์ตอบแทนและการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 16.1 หรือ 16.2 ไม่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

16.5 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน

16.5.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามข้อ 16.1 หรือ 16.2 ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

16.5.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

17. ทรัสต์

17.1 คุณสมบัติของทรัสต์

ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือได้ว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

17.2 การแต่งตั้ง และการเปลี่ยนแปลง ตลอดจนค่าตอบแทนทรัสต์

17.2.1 การแต่งตั้งทรัสต์

ทรัสต์ได้รับการแต่งตั้งโดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์ที่จะได้รับการแต่งตั้งจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8.2

17.2.2 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์

(1) เหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

(1.1) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ โดยทรัสต์ได้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ก่อนวันที่การ

ลาออกมีผลบังคับ ทั้งนี้ การลาออกดังกล่าวจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์

- (1.2) ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่
ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้อำนาจ
ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแล
จัดการกองทรัสต์หรือการกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และทรัสต์ไม่สามารถ
ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับ
จากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่
คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหาหรือโดยสุจริตและยุติธรรม
เพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็น
สาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้อำนาจในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย
หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของทรัสต์ ซึ่งในกรณีดังกล่าว ไม่ถือเป็น
เหตุของการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

- (1.3) ทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของทรัสต์ ทรัสต์เลิกกิจการสิ้น
สภาพความเป็นนิติบุคคล หรือสิ้นสภาพธนาคารพาณิชย์ (แล้วแต่กรณี)
- (1.4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8.2 ให้เปลี่ยนแปลงทรัสต์
- (1.5) คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิก
ถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์
- (1.6) ทรัสต์ขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (1.7) ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ กษ. 9/2552

(2) การดำเนินการภายหลังเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- (2.1) เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ (ยกเว้นเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่
ระบุไว้ใน (1) (1.4) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์
ของกองทรัสต์ต่อไป โดยวิธีการลงมติให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8.2

ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่ระบุไว้ใน (1) (1.4) ให้ดำเนินการ
แต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดโดยมติของ
ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าว

(2.2) เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน แต่ยังมิอาจแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ได้ ให้การจัดการกองทรัพย์สินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ในกรณีที่ทรัพย์สินลาออก ให้ทรัพย์สินรายเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไปจนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน
- (ข) ในกรณีที่ทรัพย์สินตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ใน (1) (1.2) ให้ทรัพย์สินรายเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัพย์สินเพื่อมิให้กองทรัพย์สินเสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน
- (ค) ในกรณีที่ทรัพย์สินถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการเลิกกิจการชำระบัญชี ทุกระบบการดำเนินกิจการ ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้ชำระบัญชี หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัพย์สินเท่าที่จำเป็นและสมควร จนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน
- (ง) ในกรณีที่ทรัพย์สินถูกถอดถอนหรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สินเป็นการชั่วคราวหรือเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สิน ให้ทรัพย์สินรายเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัพย์สินเพื่อมิให้กองทรัพย์สินเสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน

(2.3) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ทรัพย์สินรายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน และเพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัพย์สินที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัพย์สินเพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัพย์สินรายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัพย์สินรายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัพย์สินรายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัพย์สินรายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ทรัพย์สินรายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

หากทรัพย์สินรายเดิมมิได้ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทรัพย์สินรายใหม่ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ทรัพย์สินรายใหม่ได้มาซึ่งสิทธิเหนือกองทรัพย์สินได้

ในกรณีที่ทรัพย์สินเดิมหรือทรัพย์สินที่เหลือน้อยได้ดำเนินการตามวรรคหนึ่ง หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์ ทรัพย์สินเดิมหรือทรัพย์สินที่เหลือน้อยต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์และทรัพย์สินใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์ตามข้อ (2.4) ข้างล่างนี้ ผู้รับประโยชน์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัพย์สินเดิมหรือทรัพย์สินที่เหลือน้อยเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

- (2.4) ให้ทรัพย์สินใหม่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินเดิมหรือร่วมกับ ทรัพย์สินที่เหลือน้อยภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินเดิมหรือร่วมกับทรัพย์สินที่เหลือน้อย พร้อมทั้งแจ้งบุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัพย์สินเดิมหรือกับทรัพย์สินที่เหลือน้อย ว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินเดิมหรือร่วมกับทรัพย์สินที่เหลือน้อย

ในกรณีที่ทรัพย์สินใหม่มิได้แจ้งตามวรรคหนึ่ง หากมีความเสียหายเกิดขึ้นทรัพย์สินใหม่ต้องรับผิดชอบทรัพย์สินในกองทรัสต์หรือต่อบุคคลภายนอก แล้วแต่กรณี

- (2.5) ในกรณีที่มิเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัพย์สินใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัพย์สินใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้

การอุทธรณ์คำสั่งศาลตามวรรคหนึ่ง ให้ยื่นต่อศาลฎีกา

- (2.6) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (1.7) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้เหตุดังกล่าว

- (3) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.2.2 นี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และไม่มีผลต่อสถานะของกองทรัสต์

17.2.3 ค่าตอบแทนทรัสต์

ค่าตอบแทนทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 3 ทั้งนี้ ค่าตอบแทนทรัสต์นี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

17.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 17.3.1 ทรัสตีต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสตีโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสตีในกรณีที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
- 17.3.2 ทรัสตีมีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสตี หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 17.3.7 (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 17.3.3 ทรัสตีต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสตีด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสตีลงมติว่า เป็นกรณีที่จำเป็นต้องปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสตีและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสตีเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสตีทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 17.3.4 ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสตีกับบุคคลอื่น
- 17.3.5 ทรัสตีมีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสตีในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสตี หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 17.3.6 ทรัสตีมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 17.3.7 ทรัสตีมีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสตีนอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสตีนอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสตีจัดการกองทรัสตีในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักแทนทรัสตี
- 17.3.8 ทรัสตีมีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- 17.3.9 ห้ามทรัสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตีอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสตี ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ

17.3.10 ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร ให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือ ธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

17.3.11 ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการ กองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัว ของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

17.3.12 ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 17.3.11 จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับ ทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็น ทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- (1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่ เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- (3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยน สภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย

17.3.13 ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 17.3.11 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิ อาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูป หรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สิน ดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

17.3.14 การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
- (3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการใน ลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

- (4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นดำเนินการได้
- (5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

17.3.15 ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 17.3.14 ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กช. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

17.3.16 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

17.3.17 ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 17.3.14 หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัว

ของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

17.3.18 ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 17.3.17 จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

17.3.19 ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

17.3.20 ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่เป็นไปตาม (1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสិทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

17.3.21 ทรัสตีต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสตีหรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสตีกระทำโดยผู้จัดการกองทรัสตีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสตีตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 17.3.23
- (2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสตีเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสตีอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสตีของผู้จัดการกองทรัสตีและผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสตี การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสตีต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

17.3.22 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสตีกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสตีหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสตี ตามที่เห็นสมควร

17.3.23 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสตีตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสตีหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสตีโดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้และพ.ร.บ. ทรัสตี ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสตีรายใหม่

ทรัสตีที่เข้าจัดการกองทรัสตีตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสตีแทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้

17.3.24 ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสตีในกองทรัสตีที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสตี หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสตีให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษามวลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ

หน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว

17.3.25 ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้

การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) รายละเอียดทั่วไป ประกอบด้วย
 - (1.1) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
 - (1.2) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์
 - (1.3) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
- (2) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย
 - (2.1) ชื่อ นามสกุล สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2.2) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
 - (2.3) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2.4) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
 - (2.5) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)
 - (2.6) การจําหน่าย/ เพิกถอนจํานอง/ การอายัด/ ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

17.3.26 ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- (1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- (2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- (3) มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน

17.3.27 ภายใต้บังคับของข้อ 17.3.26 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์

ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

17.3.28 ภายใต้บังคับของข้อ 22 เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ให้ทรัสต์ทำหน้าที่เป็นผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ สร. 9/2567 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

18. ผู้จัดการกองทรัสต์

18.1 คุณสมบัติของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศที่ สช. 29/2555 กำหนด

18.2 การแต่งตั้งและค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

18.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกแต่งตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเปลี่ยนแปลงได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.3

18.2.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามอัตราที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

18.3 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถกระทำได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

18.3.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว
- (2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 (เก้าสิบ) วัน
- (3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้พ้นจากการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- (5) ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว

- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

18.3.2 การดำเนินการภายหลังเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8.2 ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 18.3.1 และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 18.3.1 (5) และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ในการประชุมคราวเดียวกันแล้ว ทรัสต์ไม่ต้องดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อนี้อีกครั้งหนึ่ง นอกจากนี้ ในกรณีที่ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อนี้แล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) นับแต่วันที่มิใช่ผลเป็นการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือวันอื่นใดที่ถือเป็นวันสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งหมดให้แก่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน รวมถึงดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย
- (3) ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

18.4 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ดังต่อไปนี้

- 18.4.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ทั้งนี้ดังรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 4 และภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
- 18.4.2 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนแทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- 18.4.3 ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและสั่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์
- 18.4.4 เมื่อมีการขมวดิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 18.4.5 ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้
- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

- (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (6) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ กองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน/สมาคม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- (8) ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

18.4.6 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - (2.2) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

18.4.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

- 18.4.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาที่ไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษา แต่เมื่อปรากฏว่าที่ปรึกษาดังกล่าวเป็นผู้มีส่วนได้เสียให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 18.4.9 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนด รวมถึงการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม
- 18.4.10 ในกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- 18.4.11 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องความรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการดูแลจัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้
- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเอง อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำความผิดหน้าที่ของตนตามนัยมาตรา 33/1 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้
 - (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายอื่นใดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำความผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใด ๆ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้
- 18.4.12 เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 22.1 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งการสิ้นสุดของกองทรัสต์ พร้อมระบุเหตุผลให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ และรวบรวมบัญชี เอกสารหลักฐานต่างๆ และงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่เลิกกองทรัสต์ พร้อมทั้งส่งมอบให้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่ สร. 9/2567 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบบัญชีและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์ที่ผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่เลิกกองทรัสต์
- (2) ส่งมอบงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่เลิกกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่เลิกกองทรัสต์

19. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี ซึ่งเป็นไปตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 5

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

20. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์

- 20.1 กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม ของทุกปี โดยรอบระยะเวลาบัญชีแรกเริ่มตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น และสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- 20.2 ทรัสต์จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 21.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่เห็นได้ว่าจะประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยชัดแจ้ง หรือในส่วนซึ่งไม่ทำให้สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้อยลง หรือเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าวและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ไม่ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- 21.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าวและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
- 21.3 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8 เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่เข้าเงื่อนไขในข้อ 21.1

21.4 ในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในแต่ละคราวให้เป็นไปตามสรุปรายการการแก้ไขเพิ่มเติมตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 7 ทั้งนี้ ให้ถือว่ารายการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ด้วย

22. การเลิกกองทรัสต์

22.1 เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์

22.1.1 เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย

22.1.2 เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

22.1.3 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8.2

22.1.4 กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์

22.1.5 เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้

22.2 การดำเนินการเมื่อเลิกกองทรัสต์

22.2.1 เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 22.1 ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ทำหน้าที่เพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ โดยให้มีอำนาจหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ สร. 9/2567 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

22.2.2 การชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- (2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (3) ค่าตอบแทนของบุคคลที่ศาลแต่งตั้งเพื่อเข้าจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 ของพ.ร.บ. ทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 ของพ.ร.บ. ทรัสต์ และค่าใช้จ่าย

ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบ และค่าตอบแทนทรัสต์

(4) หนึ่งอย่างอื่น

ในกรณีที่กองทรัสต์มีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใด ให้จัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับนั้น โดยวิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนของมูลหนี้

22.2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์จัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

22.2.4 ในการจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 22.2.2 และข้อ 22.2.3 หากไม่สามารถติดต่อเจ้าหนี้หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ หรือบุคคลดังกล่าวยังไม่ได้รับชำระหนี้หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการวางเงินหรือทรัพย์สินตามจำนวนหนี้หรือจำนวนเงินตามเช็ค (แล้วแต่กรณี) ณ สำนักงานวางทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งให้เจ้าหนี้หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการวางทรัพย์ดังกล่าวภายใน 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่ได้จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ให้แจ้งเป็นหนังสือและจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยวิธีอื่นที่มีหลักฐานการตอบรับ ในกรณีที่เจ้าหนี้หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีภูมิลำเนาในประเทศไทยและไม่ได้แจ้งไว้เป็นอย่างอื่น ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์จะอ้างอิงที่อยู่ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์เป็นภูมิลำเนาเพื่อการวางทรัพย์

22.2.5 ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลที่มีความเชี่ยวชาญทำหน้าที่ในการจำหน่ายทรัพย์สินในกระบวนการชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์แทน ทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวไม่ต้องดำเนินการตามวิธีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามข้อ 7 ของสัญญาฉบับนี้

23. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาดังกล่าวจะยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไป

23.1 ข้อความและข้อตกลงใด ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

23.2 คู่สัญญาจะร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

24. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่
อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วย
ตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผล

24.1 ภายในวันที่ระบุในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

24.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

หากส่งให้กับผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการของทรัสต์

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 90 หมู่ที่ 1 ซอยสยามไฮโล ถนนปู่เจ้าสมิงพราย
ตำบลสำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130
โทรศัพท์ (02) 183-4567
อีเมล nattawat@tstegroup.com
บุคคลที่ติดต่อ กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กับทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8
ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ (02) 949-1500
อีเมล reits_trustee.scbam@scb.co.th
บุคคลที่ติดต่อ Executive Director
กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็น
หนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลง
สถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

25. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

.....

([●])	([●])

ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

.....

([●])	([●])

พยาน

พยาน

.....

([●])	([●])

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ รวมทั้งสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและในอาคารสำนักงานสิทธิประโยชน์ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
ลักษณะอาคารและใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร	อาคารสิทธิประโยชน์เป็นอาคารสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินตามโฉนดเลขที่ 1251 มีพื้นที่ 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยรวม (Gross Floor Area) ประมาณ 41,767.26 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถยนต์ ซึ่งเป็นไปตามและใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) ดังต่อไปนี้ (1) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 531/2531 ฉบับลงวันที่ 19 กันยายน 2531 (2) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 810/2531 ฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2531 (3) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 172/2533 ฉบับลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2533 (4) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 1291/2534 ฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2534 (5) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 506/2535 ฉบับลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2535
ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม	(1) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในอาคารสำนักงานสิทธิประโยชน์ (2) กรรมสิทธิ์ในงานระบบต่าง ๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ในอาคาร รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว (3) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ เช่น เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตังตรงถาวรและไม่ติดตังตรงถาวรและเกี่ยวข้องกับอาคาร

เช็กสำเนาแบบ 2
ตัวอย่างใบทรัสต์

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ
Par Value of

บาท
Baht Each

ใบทรัสต์
Trust Certificate

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ
Siripinyo Real Estate Investment Trust
จัดการโดย บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
TSTE REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

เลขที่ 90 หมู่ที่ 1 ซอยสยามไซโล ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลลำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
No. 90 Moo 1 Soi Siam Silo, Poochaosamingprai Road, Tambol Rong Klang, Amphoe Phra Pradaeeng, Samut Prakarn Province

ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่: เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7 - 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02-949-1500
Trustee: SCB Asset Management Co., Ltd.

Address: No. 18 SCB Park Plaza 1, 7th - 8th Floor, Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 02-949-1500

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดๆ ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ หน่วยทรัสต์นี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง Any trust unitholder is unable to redeem the trust units. Trust units are transferrable without limitation except such transfer shall cause the trust units holding ratio by any person, REIT Manager or Trustee, including any associated persons (if those persons hold trust units) not in compliance with stipulated law, including regulations of the Office of the SEC and other relevant notifications.

เนื่องจากกองทรัสต์มีข้อจำกัดการถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดโดยกฎหมาย หลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยเมื่อปรากฏว่าบุคคลใด ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์ รวมเกินกว่าอัตราตามที่ประกาศกำหนด ทรัสต์/นายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ The trust is subject to trust unit holding restrictions as stipulated by law, including regulations of the Office of the SEC and other relevant notifications. If it appears that any person, REIT Manager or Trustee, including any associated persons holds trust units exceeding the proportion as specified in relevant notification, Trustee/Registrar may exclude such person's name in the register of holders of trust units.

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

Name of the Trust Certificate Holder

เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

Trust Unitholder Registration No.

จำนวนหน่วย

No. of Units

เลขที่ใบสำคัญ

Certificate No.

วันที่ออกใบสำคัญ

Date of Issuance

นายทะเบียนผู้รับมอบอำนาจ

Authorized Registrar

โปรดอ่าน Please read before endorsing this certificate.	1. ให้ผู้ขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์ทำแบบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์ ตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด If you wish to have ownership of securities transferred to your name, please use the form designated by the securities registrar for this purpose. 2. ใบหลักทรัพย์ ที่ผู้โอนและผู้รับโอนหลักทรัพย์ ลงลายมือชื่อสลักหลังการโอน Both the transferor and transferee must endorse the certificate(s) of the securities being transferred. 3. เอกสารที่ต้องยื่นประกอบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์ ตามที่นายทะเบียนกำหนด โดยสามารถตรวจสอบได้จาก www.tsd.co.th Please see www.tsd.co.th for the list of documents required to support your request for ownership transfer.	
ลงลายมือชื่อผู้โอน Signature of transferor	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (ผู้ที่ต้องการลงทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้น) Signature of transferee (who desires to have his names entered in the register of securities holders)	ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจ ประทับตรานายทะเบียน/บริษัท (ถ้ามี) Authorized signature(s) with the seal of the registrar/company (if any)
	ชื่อ-สกุล ของผู้รับโอน (ตัวบรรจง) Full name of transferee in block letters	
1 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ตัวบรรจง (In block letters)	
2 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ตัวบรรจง (In block letters)	
3 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ตัวบรรจง (In block letters)	
4 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ตัวบรรจง (In block letters)	
5 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ตัวบรรจง (In block letters)	
6 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ตัวบรรจง (In block letters)	

เช็กสำนวน 3

คำตอบแทนทรัพย์สิน

กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ทรัสต์ในการทำหน้าที่ทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยคำนวณเป็นอัตรารายปี ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวยังไม่รวมถึงค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ของทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ จะคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 (หนึ่ง) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงและได้พิจารณาเข้าถึง เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวม หรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีบัญชีใดไม่ครบระยะเวลาของปีบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งทำให้ไม่สามารถคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายปีของปีบัญชีนั้นได้ ทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์ในรอบปีบัญชีดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริงในปีบัญชีนั้น (Pro Rata Basis) โดยกำหนดให้ระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี เท่ากับ 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน

- (2) ทรัสต์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน ตามสมควร ตามที่จ่ายจริง ในอัตราไม่เกิน 10,000 (หนึ่งหมื่น) บาทต่อครั้งต่อทรัพย์สิน 1 (หนึ่ง) แห่ง สำหรับทรัพย์สินในประเทศไทย ทั้งนี้ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีอัตรา มากกว่าที่ระบุไว้ คู่สัญญาจะมีการตกลงร่วมกันเป็นกรณีไป

ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่คำนวณได้ตามข้อ (1) ในแต่ละเดือนเป็นรายเดือน ภายใน 10 (สิบ) วันทำการ นับแต่วันที่ทรัสต์ลงนามรับรองความถูกต้องในมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือน แต่จะชำระไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนถัดไป โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีคำสั่งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ตัดจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ตามระยะเวลาดังกล่าว เว้นแต่ในเดือนใดที่กองทรัสต์มีการเพิ่มเงินทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์ในเดือนนั้น โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ช่วงก่อนการเพิ่มเงินทุนและช่วงหลังการเพิ่มเงินทุนดังกล่าว คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวัน

เอกสารแนบ ๔

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 20/2561
- (2) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ
ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน/สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- (3) จัดทำและส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ
 - (ก) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ งบการเงิน การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) รายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดการส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) รายงานแสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยจัดทำตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส เพื่อพิจารณารับรอง
ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลที่ได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการ

ประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (ค) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ โดยให้จัดทำทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (ง) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (จ) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (ฉ) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (ช) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม

- (ซ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์อาจร่วมกันปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่จะได้ร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

แบบ ก. ข. ค. ง. จ.

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในตารางด้านล่างนี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน เว้นแต่เป็น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บตามที่จ่ายจริง หรือตามอัตราที่กำหนดหรือประกาศโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามอัตราดังกล่าว

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SIRIPRT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1.	ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	รายเดือน
2.	ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	รายเดือน
3.	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) หรือค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	คำตอบพื้นฐาน - ไม่เกินร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม - ไม่เกินร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	รายเดือน
		คำตอบแทนพิเศษ คำตอบแทนพิเศษในอัตรารายปี ไม่เกินร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี “กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม” $\text{คำนวณจาก } ก - ((ก + ข) \times ค)$ โดยที่ $ก = \text{รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึงรายได้ค่าเช่า และค่าบริการหลังหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ)}$	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
		ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และรายได้จากอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่า น้ำประปา รายได้ค่าโทรศัพท์ และรายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น) และ ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์	
		<u>ค่านายหน้า (Commission) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่านายหน้า (Commission) ให้กับบุคคลภายนอก</u> - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป = 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุน้อยกว่า 3 ปี = ตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี - สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม = 1/2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม	เมื่อเกิดรายการ
4.	ค่าคอมมิชชั่นหรือค่านายหน้า (commission) ให้แก่นายหน้าซึ่งเป็นบุคคลภายนอก สำหรับการจัดหาผู้เช่า	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
5.	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนรายปี	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	รายเดือน
6.	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทรัสต์ สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ในคราวต่อไป เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินในการระดมทุน หรือการวางแผนทาง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	การเงินเพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระ ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษา ทางด้านบัญชี ค่าจัดจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และ ค่าที่ปรึกษาทางด้านวิศวกรรม เป็นต้น		
7.	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ รวมถึงค่าคอมมิชชั่น สำหรับการออกและเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และสำหรับการเสนอ ขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ใน คราวต่อ ๆ ไป	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
8.	ค่าธรรมเนียมในการสนับสนุนการขาย หน่วยทรัสต์ รวมถึงค่าคอมมิชชั่น สำหรับการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและสำหรับการ เสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ ในคราวต่อ ๆ ไป	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
9.	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์แก่นัก ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
10.	ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (ในส่วนที่ไม่เกี่ยวข้อง กับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์) และ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม เช่น ค่าใช้จ่ายในการ จัดให้มีข้อมูลแก่นักลงทุน ค่าใช้จ่ายในการจัด แถลงข่าว ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดพิมพ์เอกสาร เพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดทำกิจกรรมทางการ ตลาด (Road Show)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
11.	ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์เพื่อให้เกิดความชัดเจน และ/หรือแก้ไข เพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
12.	ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์	ตามอัตราที่ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
13.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	รายไตรมาส
14.	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษา อื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าบริการประเมินระบบควบคุมภายใน ค่าบริการ ตรวจสอบภายใน ค่าบริการตรวจสอบอาคาร ค่าที่ปรึกษาหรือผู้ชำนาญการเฉพาะทาง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
15.	ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
16.	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่า นายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์หรือการเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
17.	ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกัน อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
18.	ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงข้อมูลการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการ จดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงการจดทะเบียน เพิ่มทุน หรือลดทุนของกองทรัสต์ รวมถึง ค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการ ดำเนินการดังกล่าว	ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด	เมื่อเกิดรายการ
19.	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรง สถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์ฯ	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด	รายปี
20.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ใบ ยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และ แบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ รวมทั้ง ค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปลหนังสือชี้ชวน ค่าขอ จัดตั้ง เพิ่มทุนกองทรัสต์ เอกสารต่าง ๆ ที่	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการ จัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว		
21.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออก ใบทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
22.	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการ ลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
23.	ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือ บอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่าง ๆ ตามที่ กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
24.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงาน และจดหมายต่าง ๆ เช่น รายงานประจำปี รายงานผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น สำหรับผู้ถือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
25.	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความ เป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
26.	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ หลักทรัพย์ของ กองทรัสต์ เช่น โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
27.	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการ แล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ ระหว่างการก่อสร้าง)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
28.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ทรัพย์สิน ดังกล่าวได้รับความเสียหาย ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่าย ลงทุน (Capital Expenditures)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
29.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้แก่ ต้นทุนและ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าปรับปรุง ค่าต่อ เติม ค่าตกแต่ง (ที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายลงทุน) และค่า สาธารณูปโภค เป็นต้น รวมถึงค่าใช้จ่ายทาง การตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่งในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์ ร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของ และ/หรือผู้ เช่า/ผู้เช่าเหมางาน ระบบ และ/หรือผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ในอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ลงทุน ต้นทุนและ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะ ถูกปันส่วนให้กับกองทรัสต์ตามสัดส่วนพื้นที่ใช้ สอยที่กองทรัสต์ลงทุน ต่อพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของ อสังหาริมทรัพย์นั้น หรือตามสัดส่วนอื่น ๆ ที่ เหมาะสมและสะท้อนลักษณะของต้นทุนประเภท นั้น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
30.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่าย ที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใด ๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืน ทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือ ค่าใช้จ่าย	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
31.	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดย ชอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ตามหน้าที่	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.		
32.	ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบชำระหนี้ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
33.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมิน ระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
34.	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการรับชำระเงินค่า ซื้อหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณี ที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่า ไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
35.	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ ตอบแทน และ/หรือลดทุน ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายใน การตรวจสอบการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/ หรือลดทุน การติดตามสถานะเช็คคงค้าง การ บอกกล่าวผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับการรับ ประโยชน์ตอบแทน และ/หรือการลดทุน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
36.	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดใน ทำนองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ (รวมถึงการขอมติเวียน) ค่าพิมพ์ แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบ กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการทำเช็ค คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ รวมทั้งค่าใช้จ่าย	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ SIRIPT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมาย หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น		
37.	ค่าตอบแทนผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ ผู้ชำระบัญชี และทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายของบุคคลดังกล่าว ในระหว่างชำระบัญชีของกองทรัสต์ จนถึง การจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์ หรือการ เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ต่อ สำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
38.	ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการ กองทรัสต์	ไม่มี	-
39.	ค่าใช้จ่ายในการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
40.	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน ธนาคาร และ/หรือการออกตราสารทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
41.	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการ ออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน และ ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกัน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
42.	ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ/ หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมตลอดจนการ บริหารทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
43.	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงาน เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

เอกสารแนบ 6

โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2566 มีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น (สองแสนหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท) และมีบริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยเป็นการถือหุ้นผ่าน บริษัท ที เอส จี แอสเซ็ท จำกัด ในจำนวนร้อยละ 100 (หนึ่งร้อย) ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท

สรุปข้อมูลสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

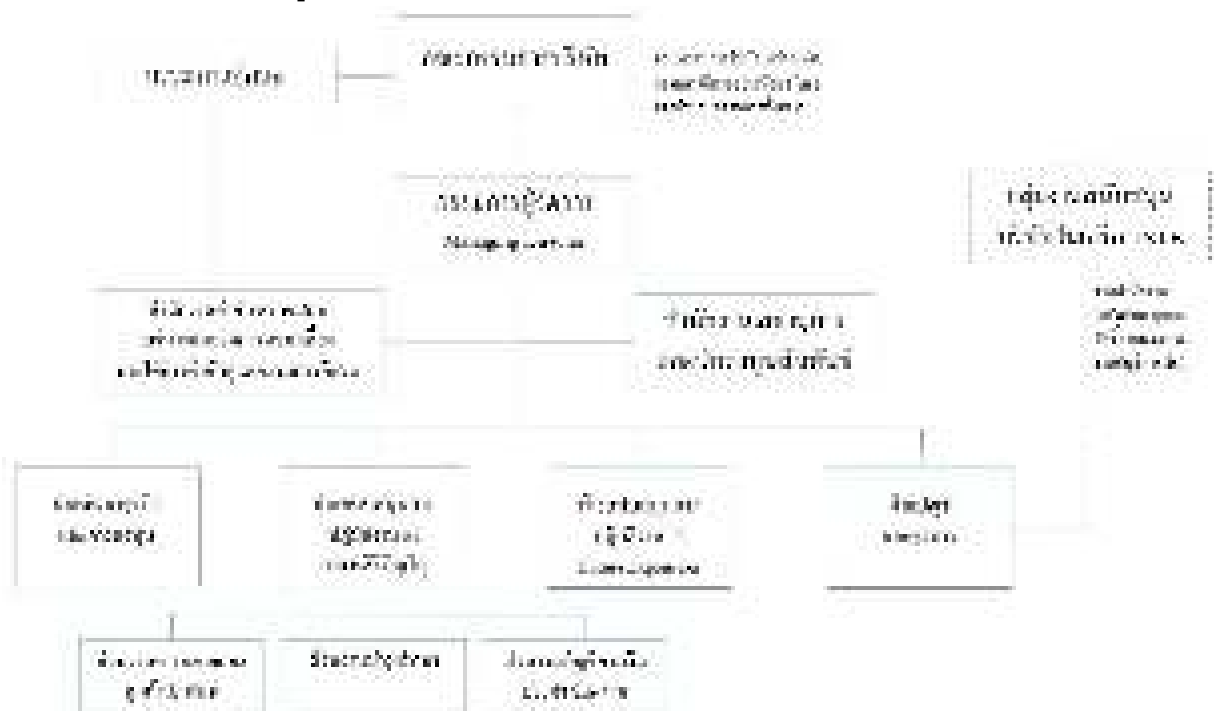
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	90 หมู่ที่ 1 ซอยสยามไฮโล ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลลำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
เลขทะเบียนบริษัท	0115566029743
โทรศัพท์	02-183-4567
ทุนจดทะเบียน	20,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	20,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	200,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) โดยเป็นการถือหุ้นผ่านบริษัท ที เอส จี แอสเซ็ท จำกัด ในจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด
รายชื่อกรรมการ	1. นายชนะชัย ชูติมาวรรณ 2. นายณัฐวรรณ อัครนิกรกุล 3. นายธนกฤต ฉัตรภรณ์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ [17 มกราคม] พ.ศ. 2567

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ที เอส จี แอสเซ็ท จำกัด	199,997	99.9985
2. นายชนะชัย ชูติมาวรรณ	1	0.0005
3. นายธนากร เจริญวงศ์	1	0.0005
รวม	200,000	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ [17 มกราคม] พ.ศ. 2567

โครงสร้างบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

แบบฟอร์มที่ ๖

รายการสรุปการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ลำดับ	หัวข้อที่แก้ไข หรือข้อสัญญา ที่ใช้อ้างอิง	ชื่อประกาศ ที่ใช้อ้างอิง	ครั้งที่ทำ การแก้ไข	วันที่มีผลบังคับ ใช้	รายละเอียด ข้อสัญญาที่แก้ไขแล้ว

เอกสารแนบ 2

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



Figure 1. Study site location in the north-eastern part of the Iberian Peninsula.

[illegible][illegible]

© 2006 Pearson Education, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This publication is protected by copyright. Permission is granted to reproduce copies for personal or internal use, on the sole basis that requests for reproduction are made directly to Pearson Education, Inc., 501 Boylston Street, Boston, MA 02116.

2008-09-01 14:00:00

Back

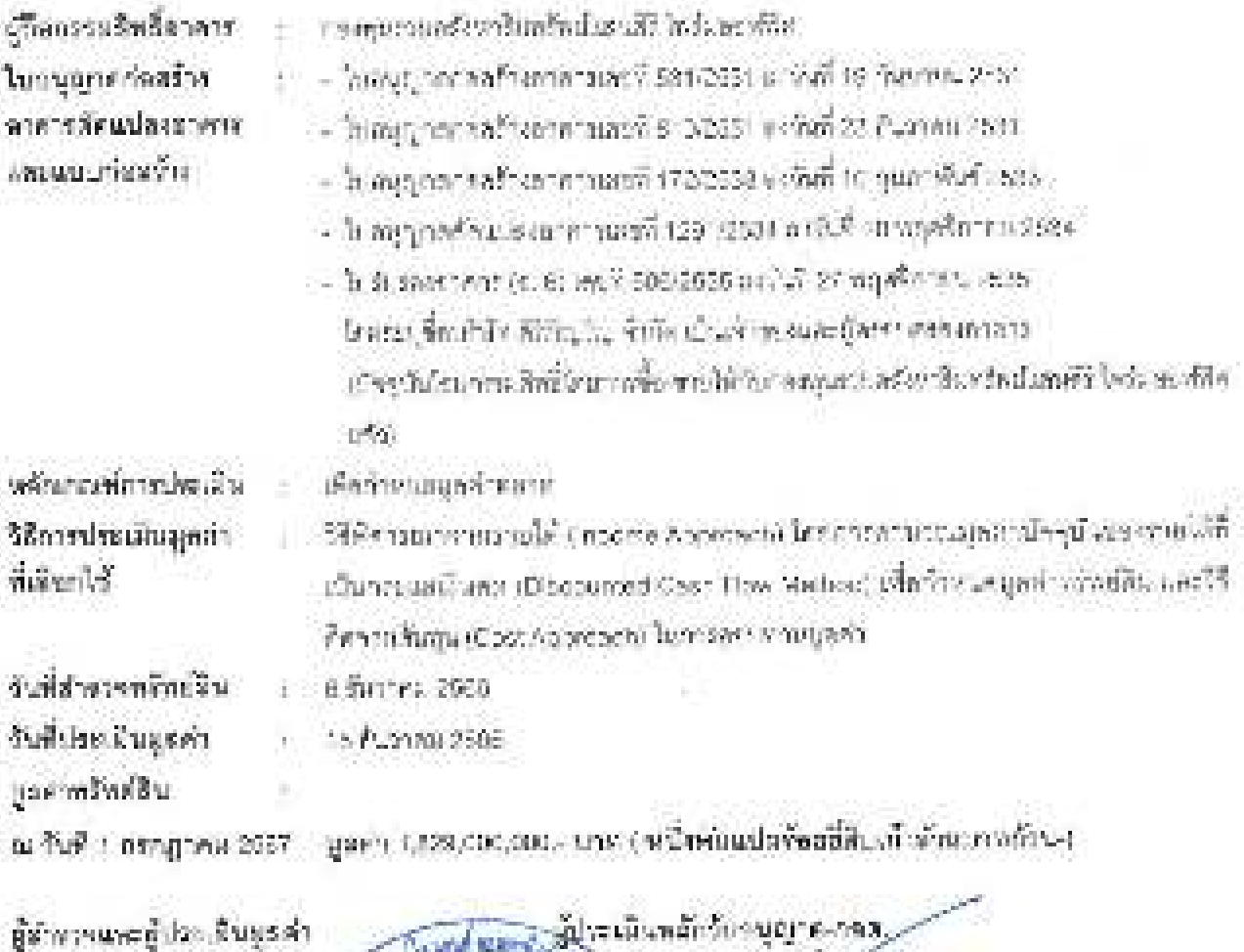
2013 年 11 月 25 日

THE UNIVERSITY OF CHICAGO



1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	: บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
วัตถุประสงค์	: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับการพิจารณาของบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่านั้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
พิกัดภูมิศาสตร์	: Lat 13.757933 Lon 100.535469 (WGS-1984)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ที่ดินเนื้อที่ 2-3-13.4 ไร่ (1,113.4 ตารางวา) พร้อมอาคารสำนักงาน “ สิริวิญญู ” ซึ่งเป็น อาคารสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น กรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภค งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคาร
รายละเอียดเอกสาร สิทธิที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 1251 เลขที่ดิน 77 หน้าสำรวจ 166 เนื้อที่ที่ดิน 2-3-13.4 ไร่ (1,113.4 ตารางวา) ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ โพรมอเพค
สิทธิในทรัพย์สิน	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
การตรวจสอบอายุ	: ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใด ๆ
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
การใช้ทางเข้า-ออก	: ถนนศรีอยุธยา สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ประกอบด้วย ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย ไฟส่องทาง และทางเดินเท้า
ข้อกำหนดและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: <u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่พาณิชยกรรม “ พื้นที่สีแดง (บริเวณ พ.4-2) ” ตามประกาศ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
การเวนคืน	: ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของ รัฐในบริเวณใกล้เคียง	: 1. โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โดยมีแผนในอนาคตที่จะขยายเส้นทางเดินรถของ ระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ (ARL) จากสถานีพญาไทไปสถานีกลางบางซื่อ และสถานีท่า อากาศยานดอนเมือง โดยโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างพื้นฐานหลัก ในการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) 2. โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน – ศูนย์วัฒนธรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: สิ่งปลูกสร้าง 1 อาคาร มีพื้นที่ สรุปดังนี้ พื้นที่ใช้สอยอาคาร (Gross Floor Area : GFA) รวมประมาณ 41,767.26 ตรม. พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area : NLA) รวมประมาณ 18,284.78 ตรม.



2007年12月29日 星期六

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

© 2000 Blackwell Science Ltd

TAF WASHINGTON

149 22 OCT-NOV 2000

the frequency of use in the

ເປັນ ການຊ່ວຍເຫຼືອ
: ຈົນ ຈົນເຖິງ ຈົນ ຈົນເຖິງ ຈົນ

จากมติที่ประชุม ครั้งที่ ๓๑๗ เมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๑ คณะกรรมาธิการการต่างประเทศได้พิจารณาและเห็นชอบร่างที่ปรึกษาฯ ดังกล่าวไว้ที่ประชุมที่ปรึกษาฯ ครั้งที่ ๑๖ เมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๑ โดยได้พิจารณาและเห็นชอบร่างการแก้ไขเพิ่มเติมร่างที่ปรึกษาฯ และร่างมติที่ปรึกษาฯ ดังกล่าวตามที่คณะกรรมาธิการการต่างประเทศได้เสนอแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว

[illegible]

เอกสารแนบ 3

รายงานและงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ สำหรับปีสิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ
รายงานการสอบทาน และงบการเงินระหว่างกาลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ
ไพร์มออฟฟิศ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

กองทุนรวมสิทธิการซื้อหุ้นสามัญ โฉมที่ ๑๖๕
รายงานผลการดำเนินงาน ๒๕๖๒ จัดพิมพ์จาก นิตยสาร วาไรตี้
สำหรับนักลงทุนฉบับที่ ๑๖๕ วันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๖๓

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสหภาพแรงงานภาคฐานงานประกอบ ณ วันที่ 24/10 เมื่อได้รับการมอบหมายให้ดูแลการปฏิบัติงาน
ระหว่างวันที่ 15-16 ตุลาคม 2558 มีผู้รับมอบหมายจากสหภาพแรงงานภาคฐานงานประกอบให้มาช่วยการปฏิบัติงาน
บุคลากรซึ่งท่านได้ปฏิบัติงานในส่วนงานส่วนประกอบมีผู้ปฏิบัติงาน 1 คน และ 1 คน มีคนเดินรถ 1 คน และ 1 คน
การดำเนินการนี้ มีคนเดินรถ 1 คน และ 1 คน จากสหภาพแรงงานภาคฐานงานประกอบมีผู้ปฏิบัติงาน 1 คน และ 1 คน
คนเดินรถ 1 คน และ 1 คน จากสหภาพแรงงานภาคฐานงานประกอบมีผู้ปฏิบัติงาน 1 คน และ 1 คน
คนเดินรถ 1 คน และ 1 คน จากสหภาพแรงงานภาคฐานงานประกอบมีผู้ปฏิบัติงาน 1 คน และ 1 คน

เรียนคุณ

ข้าพเจ้าได้ทราบข่าวในสัปดาห์ก่อนว่าสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีคำสั่งให้โอนกิจการบริหารกองทุนรวมของสำนักงานกฤษฎีกาไปให้สำนักงานกฤษฎีกาบริหารกองทุนรวม โดยคำสั่งโอนที่ปรากฏในเอกสารที่แนบมาในโครงการที่ปรากฏในเอกสารแนบมา ซึ่งสำนักงานกฤษฎีกาได้มีคำสั่งให้โอนกิจการบริหารกองทุนรวมของสำนักงานกฤษฎีกาไปให้สำนักงานกฤษฎีกาบริหารกองทุนรวม โดยคำสั่งโอนที่ปรากฏในเอกสารที่แนบมา ซึ่งสำนักงานกฤษฎีกาได้มีคำสั่งให้โอนกิจการบริหารกองทุนรวมของสำนักงานกฤษฎีกาไปให้สำนักงานกฤษฎีกาบริหารกองทุนรวม โดยคำสั่งโอนที่ปรากฏในเอกสารที่แนบมา



ดร.ศิริ ศาสนาประสิทธิ์

ผู้ตรวจการแผ่นดินไทย ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๔

บริษัท สำนักงาน สยาม จำกัด

กรุงเทพฯ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๖๔

1. *Explain the importance of the following factors in the design of a control system:*
 a. *Stability*
 b. *Robustness*
 c. *Performance*

2. *Discuss the role of the following factors in the design of a control system:*

Factor	Importance	Effect	Design Consideration
Stability	High	Ensures the system does not diverge from the desired state	Use of stability margins, root locus analysis
Robustness	High	Ensures the system performs well in the presence of uncertainties	Use of robust control techniques, sensitivity analysis
Performance	High	Ensures the system meets the desired specifications	Use of frequency response methods, optimization

Factor	Importance	Effect	Design Consideration
Stability	High	Ensures the system does not diverge from the desired state	Use of stability margins, root locus analysis
Robustness	High	Ensures the system performs well in the presence of uncertainties	Use of robust control techniques, sensitivity analysis
Performance	High	Ensures the system meets the desired specifications	Use of frequency response methods, optimization
Stability	High	Ensures the system does not diverge from the desired state	Use of stability margins, root locus analysis
Robustness	High	Ensures the system performs well in the presence of uncertainties	Use of robust control techniques, sensitivity analysis
Performance	High	Ensures the system meets the desired specifications	Use of frequency response methods, optimization

3. *Discuss the role of the following factors in the design of a control system:*

Stability			Performance		
Factor	Importance	Effect	Factor	Importance	Effect
Stability	High	Ensures the system does not diverge from the desired state	Stability	High	Ensures the system does not diverge from the desired state
Robustness	High	Ensures the system performs well in the presence of uncertainties	Robustness	High	Ensures the system performs well in the presence of uncertainties
Performance	High	Ensures the system meets the desired specifications	Performance	High	Ensures the system meets the desired specifications

Stability	High	Ensures the system does not diverge from the desired state	Stability	High	Ensures the system does not diverge from the desired state
Robustness	High	Ensures the system performs well in the presence of uncertainties	Robustness	High	Ensures the system performs well in the presence of uncertainties
Performance	High	Ensures the system meets the desired specifications	Performance	High	Ensures the system meets the desired specifications
Stability	High	Ensures the system does not diverge from the desired state	Stability	High	Ensures the system does not diverge from the desired state
Robustness	High	Ensures the system performs well in the presence of uncertainties	Robustness	High	Ensures the system performs well in the presence of uncertainties
Performance	High	Ensures the system meets the desired specifications	Performance	High	Ensures the system meets the desired specifications

งบกำไรสุทธิรวมรายการอื่น

งบกำไรสุทธิรวมรายการอื่น

งบกำไรสุทธิรวมรายการอื่น

(บาท/บาท)

1000000

2021

2020

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

10

24,024

20,998

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

10

216

119

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

0

0

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

24,024

20,998

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

3,317

3,371

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

10

1,216

334

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

10

0

0

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

10

145

140

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

10

2,119

332

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

1,819

306

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

153

270

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

14,327

11,158

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

5,974

5,314

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

(21,872)

(22,948)

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

(21,872)

(22,948)

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

(11,965)

(12,000)

กำไรสุทธิรวมรายการอื่น

ข้อมูลทางทหารเป็นความลับจนกระทั่งถึงต้นปี ๑๙๖๖ ซึ่งได้จัดพิมพ์ใน "มติชนรายวัน" เป็นประจำ คำนี้ใช้กับชาวสหรัฐอย่างถูกต้อง
จนบัดนี้ ข้อมูลทางการสงครามระหว่างสหรัฐกับจีนได้ถูกใช้เพื่อจุดประสงค์อื่นที่แตกต่างจากการนำเสนอตามปกติในสื่อ
เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่จีนเผยแพร่มีผลกับข้อมูลที่ได้รับการเปิดเผยในสื่อตะวันตก ผู้ใช้ภาษาจีนควรเข้าใจถึงคุณค่าของการเป็น
รองของภาษาจีนที่นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงคำนี้ด้วย

ข้อมูลทางกายภาพและชีวภาพของสัตว์ป่าตาม 11 ถิ่นอาศัยของมรดกทางธรรมชาติของจังหวัดน่าน ซึ่งตรงจุดนี้จำเป็นต้องมีการศึกษาข้อมูลทางชีวภูมิศาสตร์และนิเวศวิทยาของสัตว์ป่าและระบบนิเวศของพื้นที่อนุรักษ์ เพื่อใช้ในการศึกษาวิจัยและอนุรักษ์สัตว์ป่าต่อไป

4. **เปลี่ยนการเข้าถึงพื้นที่ป่า**

ข้อมูลและการวิเคราะห์ทางสถิติที่จัดทำขึ้นโดยกองการปฏิรูปและจัดการสำนักงานและหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง
และการเงินต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่ 31 ธันวาคม 2566

5. เป็นด.ญ.ในองค์การบริหารส่วนตำบลคำตากล้า

	31 มี.ค. 67	31 มี.ค. 68
	2567	2568
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิรวม (หักเงินลงทุน)	1,349,000	1,343,000
รวม (หัก: ค่าเสื่อมค่าและค่าก้ำกึ่งการคิดบัญชีค่าเสื่อมค่า)	(4)	30
	1,348,996	1,343,030
กำไร (ขาดทุน) จากการถือมีอสังหาริมทรัพย์ (รวมเงินลงทุน)	(21,974)	5,819
รวม	1,326,995	1,348,849
หมายเหตุ: อาจได้กับตามมูลค่าการบริหารธุรกิจมีอยู่ 51 ปรมาณ 6.9 ปี	25	51
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สุทธิรวมตามมูลค่าสุทธิรวม (หักเงินลงทุน)	1,327,000	1,349,000

[illegible]

10. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทุนฉบับนี้รายการธุรกิจที่เข้าคู่กับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ร่วมถือหุ้น, รายการธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เป็นไปตามเงื่อนไขของรายการที่คณะกรรมการที่ประกอบด้วยกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ร่วมถือหุ้น ที่มีอำนาจนั้น ซึ่งอยู่ในใบรวมภาษีธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง, เป็นรายการที่ระบุในนโยบายการกำกับดูแล การของรายการธุรกิจที่เกี่ยวข้องที่ผู้ถือหุ้น

ตามแบบธุรกิจที่ เกี่ยวข้องกับกิจการของ, ได้ดังนี้

	(บาท) (ล้านบาท)	
	ถึงสิ้นปี 2567 และ 2568	
	2567	2568
บริษัท จำกัด บริษัท จำกัด จำกัด		
ค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน	1,110	837
รวมได้แก่	37	38
บริษัท จำกัด บริษัท จำกัด จำกัด จำกัด		
ค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน	1,215	874
บริษัท จำกัด จำกัด จำกัด (มหาชน)		
ค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน	97	72
รวมได้แก่	73	41
บริษัท จำกัด จำกัด จำกัด จำกัด		
ค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน	166	143

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2568 กองทุนฉบับนี้ของบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เข้าคู่กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, ดังนี้

	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
	(ล้านบาท) (ล้านบาท)	
บริษัท จำกัด บริษัท จำกัด จำกัด		
มูลค่าการลงทุนในบริษัท	28	15
ส่วนรวมที่ถือหุ้นในบริษัท จำกัด จำกัด จำกัด	152	341
บริษัท จำกัด จำกัด จำกัด จำกัด จำกัด		
ส่วนรวมที่ถือหุ้นในบริษัท จำกัด จำกัด	429	332

16. ค่าเงินปันผลของมูลนิธิรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 มีนาคม 2566 ของมูลนิธิ บริษัทมีข้อมูลค่าเงินปันผลของมูลนิธิรวม โดยแยกตามลำดับชั้นของมูลค่าเงินปันผล ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 มีนาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินปันผลที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ารวม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,827.09	1,827.09
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	37.17	-	37.17
มูลค่าเงินปันผลที่ได้รับ 100% หรือมากกว่า	-	-	1.92	1.92
มูลค่าเงินปันผลอื่น	-	0.10	-	0.10

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินปันผลที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ารวม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,849.00	1,849.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	32.31	-	32.31
มูลค่าเงินปันผลที่ได้รับ 100% หรือมากกว่า	-	-	0.67	0.67
มูลค่าเงินปันผลอื่น	-	0.02	-	0.02

ในระหว่างงวดปีปัจจุบัน ไม่มีกำไรโดยประมาณและกำไรสุทธิขั้นของมูลนิธิรวม และไม่มีกำไรโดยประมาณหรือกำไรโดยประมาณมูลค่าในระหว่างงวด

17. การผูกมัดโดยหนี้ระยะยาวทางการเงิน

เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการมูลนิธิอนุมัติการจ้างเหมาบริการจากบริษัทเอกชนไปเป็นผู้จัดหาและก่อสร้างอาคารเรียนและ 20000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 13,653,340 บาท โดยสำนักงานได้เบิกจ่ายในวันที่ 4 มิถุนายน 2567

18. การผูกมัดหนี้ของมูลนิธิรวมไม่ผูกมัด

ข้อมูลทางการเงินของสำนักงานนี้ได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการมูลนิธิและคณะกรรมการที่ปรึกษาที่ 1 พฤษภาคม 2567

กองสวนหลวงถึงท้าวอินทรี โกร้มเหย่ฟิศ
รายงาน และ ข้าราชการ
วันที่ 31 ธันวาคม 1964

วัตถุประสงค์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

เป้าหมายของผู้ถือหุ้น: ความสำเร็จขององค์กรในระยะยาว รวมถึงการเติบโตของหุ้นราคาหุ้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ

การดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและจัดการความเสี่ยงขององค์กร รวมถึงการรับมือกับความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ซึ่งครอบคลุม
ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมของบริษัทและกลุ่มบริษัท EY ในประเทศไทย ในปี 2564 บริษัทฯ ได้รายงาน
ผลการดำเนินงานด้าน ESG ของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท EY ในประเทศไทย ประจำปี 2564 ซึ่งครอบคลุม
ผลการดำเนินงานด้าน ESG ของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท EY ในประเทศไทย ประจำปี 2564

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแผนการดำเนินงานด้าน ESG ของบริษัทฯ ในปี 2564 ซึ่งครอบคลุมทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และ
สิ่งแวดล้อมของบริษัทและกลุ่มบริษัท EY ในประเทศไทย ในปี 2564 บริษัทฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานด้าน ESG
ของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท EY ในประเทศไทย ประจำปี 2564 ซึ่งครอบคลุมผลการดำเนินงานด้าน ESG ของบริษัทฯ
และกลุ่มบริษัท EY ในประเทศไทย ประจำปี 2564

แผนการดำเนินงานด้าน ESG

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแผนการดำเนินงานด้าน ESG ของบริษัทฯ ในปี 2564 ซึ่งครอบคลุมทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และ
สิ่งแวดล้อมของบริษัทและกลุ่มบริษัท EY ในประเทศไทย ในปี 2564 บริษัทฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานด้าน ESG
ของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท EY ในประเทศไทย ประจำปี 2564 ซึ่งครอบคลุมผลการดำเนินงานด้าน ESG ของบริษัทฯ
และกลุ่มบริษัท EY ในประเทศไทย ประจำปี 2564

เรื่องเล่าเกี่ยวกับการตรวจสอบ

เมื่อมาเข้าสู่ใบการตรวจสอบ คือการตรวจๆ ที่มีมีทั้งคำพูดหรือหลักฐานที่บ่งชี้ถึงร่องรอยการใช้ของเจ้าหนี้ในการตรวจสอบตามการเก็บค่าปรับในปัจจุบัน เจ้าหนี้ได้เป็นอิสระว่า ถ้ามีมาพิจารณาใบเก็บ ค่าตามการตรวจสอบตามการเก็บโดยรวมและในการตรวจสอบตามคำขอของเจ้าหนี้ ทั้งนี้ เจ้าหนี้ได้ ได้ตรวจสอบความจำเป็นว่าค่าปรับค่าปรับเรื่องนั้น

จึงกล่าวได้ว่าปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้บรรทัดความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบซึ่งคือการตรวจสอบรายการเงินในรายงานงบเจ้าหนี้ ซึ่งได้รวมการเก็บค่าปรับที่มีส่วนเกี่ยวข้องมาด้วย ส่วนการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบได้รวมวิธีการทางภาษีที่ครอบคลุมมาเพื่อครอบคลุมการเก็บค่าปรับที่รวมเข้ามารวมการตรวจสอบที่เจ้าหนี้จะแจ้งหรือดำเนินการสำคัญในงบการเงินและแนวทางการตรวจสอบของเจ้าหนี้ ซึ่งได้รวมวิธีการทางภาษีสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย เพื่อให้ได้โอกาสในการตรวจสอบเป็นของเจ้าหนี้ที่ลงนามการเก็บโดยรวม

เมื่อมาเข้าสู่ใบการตรวจสอบ เรื่องนี้มีผลกระทบจากเจ้าหนี้และเรื่องมีสิ่งต่อไปนี้

การรับรู้รายได้

กองกลางที่ผู้ตรวจได้เข้าร่วมและใบการจากเจ้าหนี้ ที่มาในบัญชีรวมและข้อมูลในการคำนวณโดยกรมบัญชีได้ประกอบไว้ในหลายกลุ่มประเภทการเก็บค่าปรับ โดยกลุ่มนี้รายได้หลักจากเจ้าหนี้ มีการที่รับไว้ในปี 2564 จำนวน 72 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนของรายได้รวม) เนื่องจากกองกลางที่เข้าร่วมกับเจ้าหนี้กับเจ้าหนี้กรมการและรายได้เสียใจที่เก็บค่าปรับ ดังนั้น จึงมีสาระสำคัญเกี่ยวกับมูลค่า และระยะเวลาในการรับรู้รายได้จากข้อมูลส่วนกลางนี้

เจ้าหนี้ได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ที่ผ่านสถานะการของกองกลาง โดยกรม

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในหลักของกองกลางที่ได้รับข้อมูลจากเจ้าหนี้ โดยกรมการตามผู้รับข้อมูลจากกรมการที่ขึ้นทะเบียนหรือคำขอรวมการดูแลและแนวทางการปฏิบัติที่รวมการควบคุม ที่ผู้รับข้อมูลของกรมการตามไว้
- กลุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบที่กรมการได้ที่รับไว้ในระหว่างปีและช่วงปีที่มีระยะเวลาตามบัญชีหรือตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขหรือไม่ เป็นบัญชีและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง โดยกรมการตามไว้
- สอบถามในเอกสารที่กรมการตรวจสอบกับสำนักงบประมาณกรมการบัญชี

[illegible]

ความหมายของภาพจำลององค์การเดิมไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและเจ้าหน้าที่เดิมไว้ให้ใช้หรือสรุปเป็นลักษณะการให้
ความเคลื่อนไหวใหม่ในภาพใหม่ ๆ หรือใช้ข้อมูลอื่นใหม่

ความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการตรวจสอบและพิจารณาการดำเนินงานและพิจารณาว่าข้อมูลนั้นมีความน่าเชื่อถือซึ่งมีสาระสำคัญกับงานการประเมินกับความเสี่ยง ผู้ที่ให้ความรู้จากการตรวจสอบและพิจารณาจากเจ้าพนักงาน หรือปรากฏว่าข้อมูลมีความน่าเชื่อถือ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นเป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้องหรือไม่

เมื่อข้ามเข้าไปได้แล้ว การรายงานของเจ้าพนักงานผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและพิจารณาผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจรวมถึงเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องสามารถให้ผู้บริหารของหน่วยงานเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขในกรณีที่มีการพบข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้บริหารของหน่วยงานต่อการเงิน

ผู้บริหารของหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายในการจัดทำงบการเงินของหน่วยงานสามารถส่งผลกระทบต่อข้อมูลของงบการเงินตามแบบฉบับที่จัดทำขึ้นและมีความถูกต้องของข้อมูลทางการเงินที่จัดทำไว้ได้ ซึ่งการรายงานของเจ้าพนักงานผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและพิจารณาผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถส่งผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงินที่ผู้บริหารของหน่วยงานพิจารณาว่าเป็นข้อผิดพลาด และพิจารณาการส่งผลกระทบต่อข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่จำเป็นต้องดำเนินการใดๆเพื่อหลีกเลี่ยงข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารของหน่วยงานได้รับมอบหมายจากหน่วยงานที่สามารถตรวจสอบการดำเนินงานทางการเงินของหน่วยงาน การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงบการเงินตามแบบฉบับที่จัดทำขึ้นซึ่งมีข้อผิดพลาดและข้อผิดพลาดที่เกี่ยวข้องกับการบัญชีและการบัญชีที่ดำเนินการในส่วนนี้ของหน่วยงานผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและพิจารณาผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถส่งผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงินที่ผู้บริหารของหน่วยงานพิจารณาว่าเป็นข้อผิดพลาด และพิจารณาการส่งผลกระทบต่อข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่จำเป็นต้องดำเนินการใดๆเพื่อหลีกเลี่ยงข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของเจ้าพนักงานผู้เกี่ยวข้องและพิจารณาผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถส่งผลกระทบต่อข้อมูลของงบการเงิน ซึ่งการรายงานของเจ้าพนักงานผู้เกี่ยวข้องและพิจารณาผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถส่งผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงินที่ผู้บริหารของหน่วยงานพิจารณาว่าเป็นข้อผิดพลาด และพิจารณาการส่งผลกระทบต่อข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่จำเป็นต้องดำเนินการใดๆเพื่อหลีกเลี่ยงข้อผิดพลาด

การตรวจสอบของเจ้าพนักงานผู้เกี่ยวข้องและพิจารณาผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถส่งผลกระทบต่อข้อมูลของงบการเงิน ซึ่งการรายงานของเจ้าพนักงานผู้เกี่ยวข้องและพิจารณาผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถส่งผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงินที่ผู้บริหารของหน่วยงานพิจารณาว่าเป็นข้อผิดพลาด และพิจารณาการส่งผลกระทบต่อข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่จำเป็นต้องดำเนินการใดๆเพื่อหลีกเลี่ยงข้อผิดพลาด

การตรวจสอบของเจ้าพนักงานผู้เกี่ยวข้องและพิจารณาผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถส่งผลกระทบต่อข้อมูลของงบการเงิน ซึ่งการรายงานของเจ้าพนักงานผู้เกี่ยวข้องและพิจารณาผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถส่งผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงินที่ผู้บริหารของหน่วยงานพิจารณาว่าเป็นข้อผิดพลาด และพิจารณาการส่งผลกระทบต่อข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่จำเป็นต้องดำเนินการใดๆเพื่อหลีกเลี่ยงข้อผิดพลาด

[illegible]

จึงกล่าวถึงผู้ที่มีส่วนร่วมจากภาคีและการนำยุทธศาสตร์มาปฏิบัติ

World Community

การดำเนินงานโครงการ

ក្រុមហ៊ុន ទី ២១ អង្គភាព ទី ១៨ លើក ២០១៤

2017 年 1 月 13 日 星期六

[illegible]

งบดุลรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน/ Income Statement
รวมค่าโอนมูลค่าเพิ่ม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	บาทไทย	2564	2563
เงินรายได้			
เงินลงทุนในธุรกิจการให้บริการโดยผู้ถือหุ้น			
(งบลงทุน 1,889,435,974 บาท)	7	1,806,101,700	1,810,941,101
เงินลงทุนที่หักแล้วของผู้ถือหุ้นนอกเหนือจากเงินลงทุน			
(งบลงทุน 2564 15,241,135 บาท, 2563 2,574,000 บาท)	8	15,230,882	2,574,000
เงินค่าบริการ	9-14	45,781,721	42,814,179
มูลค่า			
ค่าเช่าใช้สำนักงาน	10-14	121,106	120,154
ค่าเช่าที่ดิน	14	8,501	8,501
มูลค่าที่ดิน		4,000	-
เงินหักภาษี		1,247,871	2,171,443
รวมเงินรายได้		1,832,824,599	1,890,539,224
หักเงิน			
ค่าใช้จ่ายค่าเช่า	13-14	1,438,517	1,943,143
เงินค่าบริการเช่าอาคาร	14	16,713,973	15,153,441
เงินค่าบริการการโฆษณา	14	10,836,182	14,636,062
ค่าใช้สำนักงานและค่าบริการสำนักงาน		788,456	724,565
หักเงินอื่น		111,111	210,314
รวมหักเงิน		31,739,475	40,663,285
เงินกำไรสุทธิ		1,801,085,124	1,849,875,939
เงินกำไรสุทธิ			
มูลค่ารวมที่โอนจากผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น			
(งบลงทุน 271,000,333 บาท, งบลงทุนค่าเช่าอาคาร 12 บาท)		1,701,084,791	1,700,133,000
ค่าโอนมูลค่า	15	101,034,905	149,742,939
เงินกำไรสุทธิ		1,801,085,124	1,849,875,939
เงินกำไรสุทธิที่โอนกลับ (บาท)		10,000	10,000
จำนวนเงินลงทุนที่หักค่าโอนกลับ (บาท) ณ 31 ธันวาคม		101,044,905	149,752,939

กรรมการผู้จัดการ/กรรมการเงิน/ผู้อำนวยการ/ผู้อำนวยการ



(นาย/นาง/นางสาว/นาย/นางสาว)

Executive Director



(นาย/นาง/นางสาว/นาย/นางสาว)

Executive Director

2. นโยบายการถ่ายโอนเงินปันผล

กองทุนสามัญ โดยปกติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทำนองของหุ้นสามัญจะปีละ 1 ครั้ง ส่วนกำไรสุทธิ บริษัทจัดการจะหาหนทางการพิจารณาถ่ายโอนเงินปันผลพิเศษแก่ผู้ถือหุ้นตามการดำเนินการด้านเงินปันผลด้วยสำเนาให้แก่ผู้ถือหุ้น ส่วนกองทุนได้สามปีจะมีโอกาสการมีผลมาตั้งแต่มีผลแล้วก็เป็นผลตามผล

(1) ในกรณีที่มีกองทุนสามัญกำไรสุทธิใด ๆ บริษัทจะจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง กองทุนกำไรสุทธิใด ๆ บริษัทจะไม่มีการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง บริษัทจะจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง บริษัทจะจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง บริษัทจะจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง

(2) ในกรณีที่มีกองทุนสามัญกำไรสุทธิใด ๆ บริษัทจะจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง บริษัทจะจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง บริษัทจะจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง

การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิใด ๆ บริษัทจะจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง บริษัทจะจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง บริษัทจะจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง

โดยปกติการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง บริษัทจะจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง บริษัทจะจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญโดยปกติปีละ 1 ครั้งหรือ 2 ครั้ง

3. การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ปี 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ปี 2019 ที่ปัจจุบัน เป็นผลกระทบอย่างรุนแรงกับเศรษฐกิจและสังคมไทย โดยผลกระทบดังกล่าวอาจมีผลต่อเศรษฐกิจและสังคมไทยในวงกว้าง โดยผลกระทบดังกล่าวอาจมีผลต่อเศรษฐกิจและสังคมไทยในวงกว้าง โดยผลกระทบดังกล่าวอาจมีผลต่อเศรษฐกิจและสังคมไทยในวงกว้าง

4. ผลกระทบต่อการดำเนินงาน

จากกรณีที่มีการฟ้องร้องดำเนินคดีในศาลฎีกาว่า บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน) มีหนี้สินต่อเจ้าหนี้กว่า 1,000 ล้านบาท โดยบริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน) มีหนี้สินต่อเจ้าหนี้กว่า 1,000 ล้านบาท โดยบริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน) มีหนี้สินต่อเจ้าหนี้กว่า 1,000 ล้านบาท

จากกรณีที่มีการฟ้องร้องดำเนินคดีในศาลฎีกาว่า บริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน) มีหนี้สินต่อเจ้าหนี้กว่า 1,000 ล้านบาท โดยบริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน) มีหนี้สินต่อเจ้าหนี้กว่า 1,000 ล้านบาท

5.7 สัญญาเช่า

กองทุนฯในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าถือเป็นเครื่องมือหรือหลักฐานของหน่วยงานเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้โอน ในไว้กับคู่เช่าเพื่อเป็นที่ยืนยันว่าสำนักงาน กองทุนฯ กับผู้เช่ามีความเห็นที่ได้วิพากษ์สัญญาเช่าสำนักงานเป็นลายลักษณ์อักษรในจำนวนของคำร้องหรือเอกสารตามที่ได้ยื่นหรือส่งเอกสารของสัญญาเช่า สัญญาเช่าจะสร้างเป็นกรณีที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าสำนักงานหน่วยงานมีบทบาทความรับผิดชอบในการจัดทำถึงข้อเท็จจริงและส่วนผู้ให้เช่าได้เอกสารของสัญญาเช่าโดยมีลักษณะที่ควรคำนึงถึงได้จากสัญญาเช่า

5.8 ประเมินการเช่าที่ดิน

กองทุนฯ จะประเมินที่ประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเกี่ยวกับภาระผูกพันซึ่งนับรวมภาระผูกพันที่มีดอกเบี้ยให้คิดเงินเมื่อภาระหนี้ความเป็นไปได้สูง อาจจำเป็นต้องทราบว่ากองทุนฯ จะใช้สิทธิในการชำระหนี้หรือไม่เพื่อเป็นเหตุให้เกิดภาระหนี้สินนั้น กองทุนฯ สามารถประมาณมูลค่าของภาระผูกพันนั้นไว้ได้ล่วงหน้าหรือไม่

5.9 ค่าใช้จ่ายได้

กองทุนฯ จำหน่ายค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ให้กับบุคคลตามจำนวนที่ได้รับประโยชน์จากมาตรา 50 (a) (3) แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ที่คำนวณได้ประจำปี

5.10 การวัดมูลค่าผู้ถือหุ้น

มูลค่าผู้ถือหุ้นหลายครั้งอาจต่ำกว่าที่จะได้รับจากกองทุนฯ กับทรัพย์สินที่มีอยู่เป็นระยะเวลาหนึ่งถึงสองปีหลังจากที่โอนหนี้สินให้กับผู้ถือหุ้นโดยการส่งกลับเป็นภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในสหภาพปกติระหว่างผู้ถือหุ้นและผู้ขายและผู้รับโอนตามสัญญา และมีวิธียุทธศาสตร์ของทุนฯ ใช้การประมาณค่าซึ่งอาจในกรณีที่มิใช่การหักส่วนลดในการวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ของคณะที่ปรึกษาในการรายงานการดำเนินงานที่ควรระวังกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นตามมูลค่าโดยรวมของเงินในกรณีที่ไม่ใช่การหักส่วนลดของสหภาพกับเงินที่ผู้ถือหุ้นมีอยู่ และเมื่อใดก็ตามที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถหาความหมายที่ปรากฏในสหภาพที่มีอยู่ของมูลค่าผู้ถือหุ้น กองทุนฯ จะประมาณมูลค่าผู้ถือหุ้นโดยให้เหตุผลในการประมาณมูลค่าผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ของคณะที่ปรึกษาในการรายงานการดำเนินงานที่ควรระวังกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นตามมูลค่าโดยรวมของเงินในกรณีที่ไม่ใช่การหักส่วนลดของสหภาพกับเงินที่ผู้ถือหุ้นมีอยู่ และเมื่อใดก็ตามที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถหาความหมายที่ปรากฏในสหภาพที่มีอยู่ของมูลค่าผู้ถือหุ้น กองทุนฯ จะประมาณมูลค่าผู้ถือหุ้นโดยให้เหตุผลในการประมาณมูลค่าผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ของคณะที่ปรึกษาในการรายงานการดำเนินงานที่ควรระวังกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นตามมูลค่าโดยรวมของเงินในกรณีที่ไม่ใช่การหักส่วนลดของสหภาพกับเงินที่ผู้ถือหุ้นมีอยู่

ถ้าสิ้นชีพของมูลค่าผู้ถือหุ้นที่ใช้วิธียุทธศาสตร์จะเป็นมูลค่าผู้ถือหุ้นรวมของสหภาพหรือคณะที่ปรึกษาในการดำเนินงานที่ควรระวังกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นตามมูลค่าโดยรวมของเงินในกรณีที่ไม่ใช่การหักส่วนลดของสหภาพกับเงินที่ผู้ถือหุ้นมีอยู่

ระดับ 1: ใช้เงินมูลค่ารวมของมูลค่าผู้ถือหุ้นของสหภาพหรือคณะที่ปรึกษาในการดำเนินงานที่ควรระวังกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นตามมูลค่าโดยรวมของเงินในกรณีที่ไม่ใช่การหักส่วนลดของสหภาพกับเงินที่ผู้ถือหุ้นมีอยู่

ระดับ 2: ใช้วิธียุทธศาสตร์ที่สามารถสังเกตได้กับสหภาพหรือคณะที่ปรึกษาในการดำเนินงานที่ควรระวังกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นตามมูลค่าโดยรวมของเงินในกรณีที่ไม่ใช่การหักส่วนลดของสหภาพกับเงินที่ผู้ถือหุ้นมีอยู่

ระดับ 3: ใช้เงินมูลค่ารวมของมูลค่าผู้ถือหุ้นของสหภาพหรือคณะที่ปรึกษาในการดำเนินงานที่ควรระวังกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นตามมูลค่าโดยรวมของเงินในกรณีที่ไม่ใช่การหักส่วนลดของสหภาพกับเงินที่ผู้ถือหุ้นมีอยู่

8. เงินกองทุนในกองทุนสำรองเลี้ยงชีพรวมส่วนที่บริษัทใช้ชำระหนี้

ใบรับชำระเงิน กองทุนฯ มีรายละเอียดดังนี้ ใบรับเงินเงินกองทุนในกองทุนสำรองเลี้ยงชีพรวมส่วนที่บริษัทใช้ชำระหนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	เงินกองทุนในกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	
	2021	2020
มูลค่าสุทธิรวมสิ้นปี	2,274	72,274
หักหนี้	125,190	155,185
หักภาษี	(112,274)	(200,586)
ส่วนสำรองจ่ายคืนเงินกองทุนต่อพนักงาน	132	83
รายการค่าโอนสุทธิที่หักเงินกองทุน	-	654
รายการขาดทุนสุทธิที่หักเงินกองทุน	-	-
ในมูลค่าสุทธิรวมเงินกองทุน	151	(491)
มูลค่าสุทธิรวมปลายปี	13,236	2,274

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 กองทุนฯ มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 2,27 ล้านบาท ไปสำหรับประกันการขาดทุนสุทธิที่หักเงินกองทุน

9. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทุนฯ มีเงินฝากธนาคารดังนี้

ประเภท	เงินฝาก (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2564	2563	2564	2563
เงินฝากออมทรัพย์				
เงินฝากออมทรัพย์ 3 เดือน (ล้านบาท)	54,136	77,073	0.05 - 0.225	0.05 - 0.225
เงินฝากออมทรัพย์ 6 เดือน (ล้านบาท)	5,115	5,706	0.225	0.225
เงินฝากออมทรัพย์				
เงินฝากออมทรัพย์ 3 เดือน (ล้านบาท)	30	30	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	59,481	82,814		

10. ลูกหนี้จากการให้ยืมและบริการ

แสดงรายละเอียดของลูกหนี้จากการให้ยืมและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 โดยตามสัญญาได้
คงค้างเกินกว่าหกเดือนซึ่งกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2564	2563
ขาดหนี้ที่ยืมมา		
/ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	627	590
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	551	130
รวม	757	926

11. ค่าไร้อرص

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2564	2563
ค่าไร้อرصตามสัญญา	150,344	235,746
รวมหนี้จากการลงทุนด้วย	37,162	53,909
ค่าไร้อرصที่ได้ออกรับเงินลงทุน		504
ค่าไร้อرص(ลงทุน) ตามที่ชำระไปแล้วซึ่งมาจากมูลค่าที่สมมูลของ		
มูลค่าสุทธิของทรัพย์สินลงทุน	3,730	(83,114)
การแปลงเป็นหน่วยโวลุ่มหน่วยลงทุน	(40,137)	(61,200)
ค่าไร้อرصตามสุทธิ	151,099	150,344

12. การแปลงเป็นหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือครองลงทุน

เป็นบันทึกที่ประมวลรายได้และรายจ่ายด้านลูกหนี้ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศ	การรับและการดำเนินการ	อัตราแปลง	รวม
		(บาท)	(ล้านบาท)
1 ตุลาคม 2564	1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	0.0800	13,600
30 เมษายน 2564	1 มกราคม 2564 - 31 มีนาคม 2564	0.0500	3,500
29 เมษายน 2564	1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564	0.0550	9,350
1 กรกฎาคม 2564	ค่าไร้อرص	0.0511	8,887
รวมจำนวนต่อหลักทรัพย์ 2564		0.2361	49,117

วันที่ประมวลผล	การรับผลการสำมะโน	อัตราเงินอุดหนุน (บาท)	รวม (ล้านบาท)
30 ธันวาคม 2561	1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.1500	21,500
30 เมษายน 2563	1 มกราคม 2563 - 31 มีนาคม 2563	0.1400	23,800
10 ตุลาคม 2563	1 กรกฎาคม 2563 - 30 กันยายน 2563	0.0700	11,500
รวมเงินอุดหนุนปี 2563		0.3600	56,800

12. ค่าใช้จ่าย

12.1 ค่าธรรมเนียมในการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลระบบ และค่าธรรมเนียมอื่นที่มีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราหักลด
ค่าธรรมเนียมในการจัดการ	ไม่เกิน 1.00 ต่อปีของมูลค่าสัญญาสิทธิบัตร และของชุมชน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลระบบ และโฮสต์	ไม่เกิน 0.05 ต่อปีของมูลค่าสิทธิบัตร ค่าเช่าเซิร์ฟเวอร์ของชุมชน ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ้างอื่นๆ ตามปกติในธุรกิจ
ค่าธรรมเนียมประมวลผลเงิน	ไม่เกิน 0.05 ต่อปีของมูลค่าเงินที่หักเงินอุดหนุนของชุมชน

อัตราค่าธรรมเนียมหักดังกล่าวจะไม่รวมค่าลิขสิทธิ์ในกรณีที่มีการชำระหรือ ผลิตโดยสถาบันวิจัยและพัฒนา (ถ้ามี) โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะเป็นกรณีของมูลค่าของโครงการพัฒนาของชุมชนเป็นวงเงิน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ้างเทคโนโลยีสารสนเทศของชุมชน เช่น ค่าใช้จ้างในการจัดตั้งของชุมชน ค่าเช่าของชุมชน ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณีย์ ค่าโทรศัพท์ ค่าใช้จ้างอื่นๆ ที่มีขึ้นตามความเหมาะสมอื่นๆ รวมทั้งค่าอื่นๆ ค่าใช้จ้างดังกล่าวจะหักจากของชุมชนตามที่คิดขึ้นจริง

12.2 ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการและพนักงาน

ของชุมชน ได้แก่ ค่าชุมชนส่งเสริม นักพัฒนา หรืออาสาสมัคร ค่าเช่า เพื่อให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกของชุมชน โดยคิดค่าบริการดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการหรือพนักงานวิชาชีพอื่นเป็นรายเดือน ในอัตรา 100 บาท และ ค่าใช้จ้างอื่นใดจากสหกรณ์หรือบริษัท รวมกับอัตรา 100 บาท ของค่าโครงการการค้าสินค้าของสหกรณ์หรือบริษัท

ค่าตอบแทนทางวิชาชีพเป็นรายปี ในอัตรา 100 บาท ของค่าโครงการการค้าสินค้าของสหกรณ์หรือบริษัทรวมทั้งค่าตอบแทนทางวิชาการตามสมควร (ค่าตอบแทนวิชาชีพ)

(2) ทำนายอนาคต มีลักษณะดังต่อไปนี้

- ผู้บริหารเข้าทำงานใหม่หรือลาออกหรือมีอายุถึงเกณฑ์เกษียณอายุ 3 ปีขึ้นไป สักในไตรมาส 1 ของรอบงบการเงินและทำธุรกรรมทางการเงิน
- ผู้บริหารเข้าทำงานใหม่หรือลาออกหรือมีอายุถึงเกณฑ์เกษียณอายุ 3 ปี สักตามไตรมาสของไตรมาสก่อนหน้าหรือไตรมาสแรก โดยไม่ทราบจากกรรมการหรือหน่วยงานผู้ดูแลภายในก่อนครบรอบอายุ 3 ปี
- ผู้บริหาร ลาออกจากบริษัทโดยไม่แจ้งเหตุที่สมควรก่อนล่วงหน้า 30 วันติดต่อกัน 30 เดือนของติดต่อกันก่อนและก่อนการสิ้นสุดของรอบงบการเงินที่บริษัทฯยื่นเสนอ

14. รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงอื่น

ในรอบทศวรรษที่ผ่านมา ตั้งแต่ 1 มกราคม 2554-31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงที่เข้าข่ายเข้าเงื่อนไขการที่ถือว่าต้องมีการตรวจสอบการทุจริตซึ่งคณะกรรมการได้ดำเนินการตรวจสอบโดยการดำเนินการสืบเสาะจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานและบุคคลหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จำนวน 13 รายการปรากฏว่าไม่พบข้อบกพร่องใดๆ

(หน่วย: พันบาท)

	2564	2563	หมายเหตุ(ถ้ามี)
บริษัทฯ และบริษัท สหกิจ การเกษตร และบริษัทอื่น			
รวมได้ค่าจ้างผู้บริหาร		27,213	ค่าจ้างผู้บริหารที่ลดลงจากปีก่อน
บริษัทฯ และ บริษัท สหกิจ การเกษตร			
ค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง (รวมค่าจ้าง)	3,251	4,163	ค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง (รวมค่าจ้าง)
ค่าจ้างผู้บริหารระดับสูง	323	290	ค่าจ้างผู้บริหารระดับสูง
รวมได้ค่าจ้างผู้บริหาร	140	116	รวมได้ค่าจ้างผู้บริหาร
บริษัท สหกิจ การเกษตร และ บริษัท สหกิจ การเกษตร			
ค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง (รวมค่าจ้าง)	3,147	3,954	ค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง (รวมค่าจ้าง)
บริษัท สหกิจ การเกษตร และ บริษัท สหกิจ การเกษตร			
ค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง (รวมค่าจ้าง)	343	383	ค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง (รวมค่าจ้าง)
รวมได้ค่าจ้างผู้บริหาร	37	106	รวมได้ค่าจ้างผู้บริหาร
รวมได้ค่าจ้างผู้บริหาร	101	138	รวมได้ค่าจ้างผู้บริหาร
บริษัท สหกิจ การเกษตร และ บริษัท สหกิจ การเกษตร			
ค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง (รวมค่าจ้าง)	374	574	ค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง (รวมค่าจ้าง)
รวมได้ค่าจ้างผู้บริหาร	35	717	รวมได้ค่าจ้างผู้บริหาร

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564				อัตราดอกเบี้ย ปี/หลักประกัน เงินประกัน
	อัตราดอกเบี้ย เงินประกัน	อัตราดอกเบี้ย เงินประกัน	อัตราดอกเบี้ย เงินประกัน	อัตราดอกเบี้ย เงินประกัน	
เงินต้น	-	-	3	3	-
เงินต้น	-	-	17	17	-
เงินต้น	-	-	1	1	-
	-	-	21	21	-

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563				อัตราดอกเบี้ย ปี/หลักประกัน เงินประกัน
	อัตราดอกเบี้ย เงินประกัน	อัตราดอกเบี้ย เงินประกัน	อัตราดอกเบี้ย เงินประกัน	อัตราดอกเบี้ย เงินประกัน	
เงินต้น	2	-	-	2	0.100
เงินต้น	-	51	-	51	0.150 - 0.225
เงินต้น	-	-	1	1	-
	2	51	1	54	
เงินต้น	-	-	3	3	-
เงินต้น	-	-	17	17	-
เงินต้น	-	-	20	20	-
	-	-	40	40	-

20.2 มูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่มีผลต่อการเงิน

เมื่อ 10 กรกฎาคม 2563 บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่มีผลต่อการเงิน โดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่มีผลต่อการเงินที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

มูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่มีผลต่อการเงินที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่มีผลต่อการเงินที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

๗) เงินลงทุน ในคราวแรกนี้ บัญชีลงทุนคู่บัญชีรวมตามรายการ หักชื่อส่วนเงินได้ซึ่งใช้ชำระหนี้ทุกอันจนหมด
ที่ประกาศโดยธนาคารกลางแล้วตามบัญชีของรัฐบาลนั้น

ในคราวที่ไปบูชนั้น ไม่มีการโอนรายการระหว่างบัญชีเงินลงทุนคู่บัญชีรวม

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของเงินลงทุนในการบริหารจัดการเงินของกองทุนคือ การสร้างไว้ซึ่งความสามารถในการ
ดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอและมั่นคงไว้ซึ่งโครงสร้างของกองทุนที่มั่นคงจนเห็นได้ว่ามีการได้ผลตอบแทนสุทธิ
สุทธิของเงินลงทุนตามเงื่อนไขในการจัดตั้งกองทุน

22. สถิติการดำเนินงานของกองทุนระหว่างสงคราม

เมื่อ วันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๖ ได้ประชุมคณะกรรมการลงทุน ซึ่งมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับ
ส่วนงานตั้งแต่ วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๔ ถึงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๕ ที่ได้รับผู้ถือหุ้นของกองทุนในอัตราส่วน
๐.๐๕ บาท ต่อหุ้นถึงสิ้น ๐.๕ บาทตาม โดยที่พอหลังจากเงินปันผลในวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๕

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการผู้มีความหมายของบริษัทแล้ว เมื่อเมื่อวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

รายงาน และ งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายงานของคู่สหบัญชีรับอนุญาต

หมายถึงคู่สห จ้างหน่วยงานของกองทุนรวมหลักทรัพย์ในกรณี โทรม์ ออฟฟิศ

บทนำ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมหลักทรัพย์ โทรม์ ออฟฟิศ (กองทุน) ซึ่งประกอบด้วย
สำนักงานกองทุนรวมหลักทรัพย์ต่างประเทศ รวมทรัพย์สินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุน
เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
งบรวมและงบประกอบของงบการเงินฉบับรวมและงบประกอบ โดยงบการเงินได้ถูกจัดทำขึ้นตาม

ข้อกำหนดทางบัญชีและระเบียบการดำเนินงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ในคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวม
หลักทรัพย์ โทรม์ ออฟฟิศ ซึ่งประกอบด้วยสำนักงานกองทุนรวมหลักทรัพย์ในกรณี โทรม์ ออฟฟิศ
โดยดูจากข้อมูลที่การในสาระสำคัญตามแบบบัญชีทางบัญชีที่กำกับกองทุนรวม ของสำนักงานหลักทรัพย์
และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวม โทรม์ ออฟฟิศ ซึ่งประกอบด้วย
สำนักงานกองทุนรวมหลักทรัพย์ต่างประเทศ รวมทรัพย์สินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุน
เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
งบรวมและงบประกอบของงบการเงินฉบับรวมและงบประกอบ โดยงบการเงินได้ถูกจัดทำขึ้นตาม

ความเห็นของคู่สห

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของสำนักงานกองทุนรวมหลักทรัพย์ โทรม์ ออฟฟิศ ซึ่งประกอบด้วย
สำนักงานกองทุนรวมหลักทรัพย์ต่างประเทศ รวมทรัพย์สินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุน
เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
งบรวมและงบประกอบของงบการเงินฉบับรวมและงบประกอบ โดยงบการเงินได้ถูกจัดทำขึ้นตาม
ข้อกำหนดทางบัญชีและระเบียบการดำเนินงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
(ก.ล.ต.) ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวม โทรม์ ออฟฟิศ ซึ่งประกอบด้วย
สำนักงานกองทุนรวมหลักทรัพย์ต่างประเทศ รวมทรัพย์สินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุน
เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
งบรวมและงบประกอบของงบการเงินฉบับรวมและงบประกอบ โดยงบการเงินได้ถูกจัดทำขึ้นตาม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

มีการจัดตั้งโปรแกรมความยั่งยืนที่แตกต่าง ๆ ที่มีความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับประเภทธุรกิจและงานที่ทำใน การตรวจสอบการเป็นผู้นำด้านความยั่งยืน การจัดทำไว้ในเชิงกลยุทธ์ที่ครอบคลุมในบริบทของกระบวนการ ความยั่งยืน โดยรวมและในทางตรงข้ามกับองค์กรอื่น ทั้งนี้ การจัดทำไม่ได้สร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้มีส่วนได้เสียว่าเรื่องเหล่านี้

ที่องค์กรได้ปฏิบัติตามสามารถเป็นหลักฐานที่ได้กล่าวไว้โดยกรรมการหรือผู้บริหารของผู้เกี่ยวข้องหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับโปรแกรมของผู้นำ ซึ่งได้รวมการร่วมพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามสัญญาของผู้นำ เพื่อให้มั่นใจว่าการตรวจสอบที่ครอบคลุมของผู้นำจะครอบคลุมประเด็นต่าง ๆ เช่นการตรวจสอบเชิงรุกที่มีส่วนร่วมที่ช่วยให้สามารถเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประเด็นการกำกับดูแลขององค์กรของวิธีการตรวจสอบของผู้นำ ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย เพื่อให้เป็นเกณฑ์ในการประเมินความยั่งยืนของผู้นำต่อ กรรมการผู้เกี่ยวข้อง

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ หรือวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องต่อไปนี้

การรับรู้รายได้

องค์กรจะรับรู้รายได้ทั้งหมดและวิเคราะห์ส่วนที่ระบุโดยสัญญาว่าแต่ละสัญญาเป็นการขาย โดยมีการรับรู้ ที่เปิดเผยไว้ในงบการเงินรวมของงบการเงินปี 2561 ของธนาคารได้แก่จำนวนและค่าเฉลี่ยที่รับรู้ในปี 2561 จำนวน 16 ล้านบาท (ซึ่งเป็นจำนวนรวมของ 99 ของรายได้รวม) เนื่องจากของธนาคารที่เข้าสู่บัญชีลูกหนี้ลูกหนี้เป็น จำนวนมากและอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกับ ส่วนนี้ จึงมีความเสี่ยงที่มูลค่าลูกหนี้และมูลค่าของลูกหนี้ อาจรับรู้ รายได้โดยสัญญาบางส่วนอาจมีความ

การรับรู้รายได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ที่ค่าและค่าเฉลี่ยของงบการเงินรวม

- ประเมินผลกระทบของความเสี่ยงที่ระบุโดยสัญญาว่าแต่ละสัญญาเป็นการขาย โดยมีการรับรู้ รายได้โดยเปิดเผยไว้ในงบการเงินรวมของงบการเงินปี 2561 ของธนาคารได้แก่จำนวนและค่าเฉลี่ยที่รับรู้ในปี 2561 จำนวน 16 ล้านบาท (ซึ่งเป็นจำนวนรวมของ 99 ของรายได้รวม) เนื่องจากของธนาคารที่เข้าสู่บัญชีลูกหนี้ลูกหนี้เป็น จำนวนมากและอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกับ ส่วนนี้ จึงมีความเสี่ยงที่มูลค่าลูกหนี้และมูลค่าของลูกหนี้ อาจรับรู้ รายได้โดยสัญญาบางส่วนอาจมีความ
- ตรวจสอบงบการเงินรวมของงบการเงินปี 2561 ของธนาคารได้แก่จำนวนและค่าเฉลี่ยที่รับรู้ในปี 2561 จำนวน 16 ล้านบาท (ซึ่งเป็นจำนวนรวมของ 99 ของรายได้รวม) เนื่องจากของธนาคารที่เข้าสู่บัญชีลูกหนี้ลูกหนี้เป็น จำนวนมากและอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกับ ส่วนนี้ จึงมีความเสี่ยงที่มูลค่าลูกหนี้และมูลค่าของลูกหนี้ อาจรับรู้ รายได้โดยสัญญาบางส่วนอาจมีความ
- ประเมินผลกระทบที่ของงบการเงินปี 2561 ของธนาคารได้แก่จำนวนและค่าเฉลี่ยที่รับรู้ในปี 2561 จำนวน 16 ล้านบาท (ซึ่งเป็นจำนวนรวมของ 99 ของรายได้รวม) เนื่องจากของธนาคารที่เข้าสู่บัญชีลูกหนี้ลูกหนี้เป็น จำนวนมากและอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกับ ส่วนนี้ จึงมีความเสี่ยงที่มูลค่าลูกหนี้และมูลค่าของลูกหนี้ อาจรับรู้ รายได้โดยสัญญาบางส่วนอาจมีความ

- enough to lead to

๑. วัตถุประสงค์
 ๒. ขอบเขต
 ๓. วิธีการ
 ๔. ผลการวิจัย
 ๕. สรุป

๓.โครงการฯ โดยกรม
 กระทรวงผู้ประสานการ
 ๔.ผู้ริเริ่ม, ที่ระบุไว้ใน
 ๕.ระบบการดำเนินงาน
 ๖.ที่ปรึกษาภายนอก
 ๗.โครงการเป็นอิสระของ
 ๘.สถานวิจัยที่ดำเนินการ
 ๙.งานวิจัยที่ดำเนินการ
 ๑๐.โครงการ
 ๑๑.การดำเนินงาน
 ๑๒.การดำเนินงานที่

1. **การควบคุมคุณภาพ**
 2. **การควบคุมต้นทุน**

ใบเก็บขยะมาให้

การดูแลรักษาของเจ้าของบ้านเป็นปัจจัยในการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลที่เป็น
งบการเงินฉบับนี้ที่มีลักษณะดี เติบโตในงบการเงินร่วมกับตัวเลขอื่นที่ได้รับจากการตรวจสอบของเจ้าของบ้านหรือไม่ หรือ
ไปมาอยู่ใกล้ๆ กันแล้วสงสัยหรือคิดว่าเป็นการกระทำที่ผิดหรือไม่

เมื่ออ่านแล้วได้งบการเงินมา จะเข้าใจงบการเงินของงบการเงินที่กล่าวถึงสิ่งเหล่านี้จากงบการเงินได้ว่ามีลักษณะที่ถูกต้อง
ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ เจ้าของและนักลงทุนต้องเข้าใจว่าให้ผู้บริหารของงบการเงินทราบเมื่อได้มีการดำเนินการ
แก้ไขถึงงบการเงินฉบับต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารของงบการเงิน

ผู้เป็นเจ้าของงบการเงินมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องและเหมาะสม
แนวปฏิบัติที่ทางบัญชีกำหนดของงบการเงินฉบับนี้จากเจ้าของบ้านที่รับผิดชอบที่จัดทำงบการเงินของงบการเงิน
โดยจะพิจารณาฐานะและทรัพย์สินของการลงทุนในโครงการพื้นฐานและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน
ที่ผู้บริหารของงบการเงินจะรับผิดชอบว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดการกับงบการเงินที่ ไม่สามารถแสดงข้อมูลที่มีข้อ
แย้งหรือเป็นไปในสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารของงบการเงินมีหน้าที่รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของงบการเงินในการดำเนินการ
ส่วนนี้เอง การพิจารณาถึงงบการเงินกับการดำเนินการตามข้อเท็จจริงในการดำเนินการนี้เองซึ่งกล่าว และการใช้กระบวนการบัญชี
สำหรับกิจการที่สำคัญในงบการเงินต้อง รับผิดชอบผู้บริหารของงบการเงินมีความตั้งใจที่จะดำเนินการของงบการเงินที่ถูกต้องและ
หรือไม่สามารถดำเนินการตามข้อเท็จจริงได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อคณะกรรมการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของเจ้าของบ้านมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลจากงบการเงินโดยรวมปราศจาก
ข้อบกพร่องซึ่งข้อมูลที่จัดทำขึ้นจากเจ้าของบ้านเป็นไปตามงบการเงินหรือไม่ ไม่อย่างนั้นหากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและ
เสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นว่าเจ้าของบ้านอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่น
ในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าหาก ผู้ที่มีงบการเงินของงบการเงินมาแสดงฐานะการเงินที่แท้จริงจะตรวจสอบ
พบข้อมูลที่ผิดหรือข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ไม่อยู่ในงบการเงิน ข้อมูลที่ผิดพลาดซึ่งอาจเกิดจากการทุจริต
หรือข้อผิดพลาดและข้อเท็จจริงบางประการที่ผู้สอบบัญชีไม่สามารถตรวจสอบได้หรือการแก้ไขข้อบกพร่องซึ่งมีผลต่อ
รายงานหรือการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจของบรรดาเจ้าของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงิน
เหล่านี้

ข้าพเจ้าได้เป็นผู้รับมอบหมายให้บริหารจัดการโครงการด้านภาษีได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกรมสรรพากรที่เห็นสมควร
ขอเป็นอันขอเสนอให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีความเห็นชอบให้ข้าพเจ้าออกจดหมายเรื่องซึ่งข้าพเจ้า
เชื่อว่าเมื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่ข้าพเจ้าเห็นว่าควรส่งต่อมายังผู้มีอำนาจหน้าที่ตามระเบียบการให้คำปรึกษาทางภาษีของ
กรมสรรพากรแล้วข้าพเจ้าขอรับรอง (ดังนี้)

จากเรื่องข้อสงสัยที่ข้าพเจ้าได้รับทราบจากผู้ประกอบการว่าข้าพเจ้าได้ดำเนินการเรื่องต่าง ๆ ที่บันทึกบัญชีได้ถูกต้องตาม
สมควรแล้วหรือไม่ ข้าพเจ้าขอเป็นอันขอเสนอให้ผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบข้าพเจ้าได้ดำเนินการเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของ
ผู้สอบบัญชี เป็นหลักฐานของข้อเท็จจริงที่ข้าพเจ้าไม่ให้เกิดข้อสงสัยของข้าพเจ้าหรือกรมสรรพากร หรือในเอกสารอื่นที่ตน
ถึงมือข้าพเจ้า ข้าพเจ้าขอเสนอเป็นเอกสารแนบนี้เพื่อแสดงว่าข้าพเจ้าได้ดำเนินการตรวจสอบแล้วอย่างถี่ถ้วนและ
การดำเนินการได้ของกรมสรรพากรแล้วจะไม่ส่งผลกระทบต่อข้าพเจ้าขอเสนอให้ข้าพเจ้าได้เป็นผู้รับมอบหมายให้
ตรวจสอบแล้วข้าพเจ้าขอ

ข้าพเจ้าเป็นผู้นับถือศาสนาพุทธนิกายเถรวาทนิกายมหานิกาย



สมัครใจ กุลจวบประภาณี
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ ๒๐๓ ๒๐๒
บริษัท สำนักงาน ซิวบ จำกัด
กรุงเทพมหานคร 15 กุมภาพันธ์ 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การแสดงผลรายละเอียดเงินทวงถามใช้บริหารจัดการกลุ่มตามประเภทของสำนักงาน

ประเภทเงินลงทุน	โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-คร.ว)	ที่ตั้ง	2565			2564			
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเบ็ดเสร็จรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเบ็ดเสร็จรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์										
โครงการอาคารศิริกัญญา (หมายเหตุ 7)	1251	2-3-13.4	ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	1,699,496,797	1,843,000,000	97.71	1,699,496,797	1,806,000,000	99.16	
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				1,699,496,797	1,843,000,000	97.71	1,699,496,797	1,806,000,000	99.16	
				วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์										
เงินฝากประจำ										
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (หมายเหตุ 14)			กรกฎาคม 2565 กรกฎาคม 2566	0.15 0.15	- 2,274,000	- 2,274,000	- 0.12	2,274,000 -	2,274,000 -	0.13 -
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย										
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB22804A)			สิงหาคม 2565	0.43	-	-	-	12,967,155	12,961,685	0.71
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB23105A)			มกราคม 2566	0.50	12,999,287	12,998,647	0.69	-	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB23209A)			กุมภาพันธ์ 2566	0.63	27,981,164	27,981,164	1.48	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 8)					43,254,451	43,253,811	2.29	15,241,155	15,235,685	0.84
รวมเงินลงทุน					1,742,751,248	1,886,253,811	100.00	1,714,737,952	1,821,235,685	100.00

ทนายเหตุประกอบงบการเงินเป็นตัวหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพรəmออฟฟิศ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2565	2564
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14	76,013,451	72,453,073
รายได้คอกเบี้ย	14	282,210	235,158
รายได้อื่น		296,016	518,457
รวมรายได้		76,591,677	73,206,688
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		31,863,636	25,974,491
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13, 14	3,379,164	3,346,645
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13, 14	386,190	382,474
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13, 14	579,285	573,710
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 14	3,373,684	3,291,447
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		757,555	748,722
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,840,213	1,727,629
รวมค่าใช้จ่าย		42,179,727	36,045,118
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		34,411,950	37,161,570
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน		37,429,230	3,730,143
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		37,429,230	3,730,143
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		71,841,180	40,891,713

A

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แกลนสิริ ไพร่มออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	(หน่วย: บาท)	
หมายเหตุ	2565	2564
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	34,411,950	37,161,570
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน		
มูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน	37,429,230	3,730,143
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	71,841,180	40,891,713
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	11, 12 (34,000,000)	(40,137,000)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	37,841,180	754,713
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,851,098,805	1,850,344,092
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	1,888,939,985	1,851,098,805

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร่นอพอฟฟิส

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	71,841,180	40,891,713
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(136,279,335)	(125,109,367)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	108,274,000	112,274,000
การซื้อขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ	(28,005,335)	(12,835,367)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจำหน่าย	(7,961)	(131,788)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง	162,877	168,666
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(48)	2,108
ลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	4,000	(4,000)
สินทรัพย์อื่นลดลง	379,941	1,022,771
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอตัดบัญชีลดลง	424,400	325,613
ค่าใช้จ่ายจ่ายเพิ่มเพิ่มขึ้น	1,646,284	526,123
เงินมัดจำการเช่าและบริการเพิ่มขึ้น (ลดลง)	3,079,185	(243,007)
เงินประกันการรื้อถอนลดลง	(4,269,625)	(9,000,000)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลง	(134,160)	(116,113)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	16,953	(70,414)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง		
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(37,429,230)	(3,730,143)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	7,708,461	16,806,162
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน	(34,000,000)	(40,137,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(34,000,000)	(40,137,000)
เงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	(26,291,539)	(23,330,838)
เงินฝากธนาคารต้นปี	59,483,721	82,814,559
เงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 9)	33,192,182	59,483,721
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม		
รายการที่ไม่ใช่เงินสด		
แสดงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอตัดบัญชีเป็นส่วนหนึ่งของ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(130,829)	293,572
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (“กองทุนฯ”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2557 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีเงินทุนจดทะเบียนจำนวน 1,700 ล้านบาท

กองทุนฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทุนฯ จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนฯ จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนฯ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2557 เป็นต้นไป

กองทุนฯ มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการฯ”) เป็นผู้จัดการกองทุนฯ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน

สำนักงานประกันสังคมเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 27.54 ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2565

2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทุนฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการฯ อาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการฯ มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนฯ มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (2) ในกรณีที่กองทุนฯ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวได้

การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ และ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนฯ เกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ผู้บริหารของกองทุนฯ คิดตามความตึงเครียดของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้บริหารของกองทุนฯ ได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

4. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดหรือคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือตลาดอื่น

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

5.3 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยจะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาด จะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กิจการมีข้อมูลมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทุนฯตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

5.4 ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญา

กองทุนฯบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้ได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของได้เสียของกองทุนฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วน ได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทุนฯ หรือถูกกองทุนฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนฯ บริษัทจัดการฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุนฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

<u>รายชื่อบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>	<u>ลักษณะความสัมพันธ์</u>	<u>รายละเอียดการทำธุรกรรม</u>
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนฯ - ให้บริการแก่กองทุนฯ - ชำระค่าบริการให้กองทุนฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- บริษัทจัดการฯ	- บริหารจัดการกองทุนฯ
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์ - ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- รับดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ - ชำระค่าเช่าและบริการให้กองทุนฯ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของบริษัทจัดการฯ - นายทะเบียนกองทุนฯ - ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- เป็นนายทะเบียนกองทุนฯ - ชำระค่าเช่าและบริการให้กองทุนฯ
บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ - ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- ชำระค่าเช่าและบริการให้กองทุนฯ

5.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

5.7 สัญญาเช่า

กองทุนฯในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทุนฯบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

5.8 ประเมินการหนีสิน

กองทุนฯจะบันทึกประมาณการหนีสินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทุนฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทุนฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.9 ภาษีเงินได้

กองทุนฯมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเฉพาะเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายใดๆ

5.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนีสินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนีสินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนีสินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนีสินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนีสินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่สามารถใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนีสินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนีสิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนีสินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่ผู้บริหารกองทุนฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯ วัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรม หมายถึงจำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองกันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน กองทุนฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทุนฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิด

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ผู้บริหารกองทุนฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทุนฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2565	2564
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมต้นปี	1,806,000	1,802,590
หัก: รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอดับบัญชีต้นปี	(294)	(619)
รวม	1,805,706	1,801,971
บวก: ค่าไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา ในระหว่างปี	37,424	3,735
รวม	1,843,130	1,805,706
บวก (หัก): รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอดับบัญชีปลายปี	(130)	294
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมปลายปี	1,843,000	1,806,000

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2565 และวันที่ 30 กันยายน 2564 กองทุนฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งข้อมูลหลักที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ สถานที่ตั้งโครงการ พื้นที่ให้เช่า อัตราค่าเช่าตลาด อัตราเติบโตของค่าเช่าตลาด อัตราการเช่า และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนการให้เช่าและบริการ ผู้ประเมินอิสระ ได้รายงานโดยตรงต่อกองทุนฯ และกองทุนฯ ได้สอบทานขั้นตอนการประเมินมูลค่ารวมถึงได้สอบทานผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี การประเมินมูลค่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในระหว่างปี

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม		
	2565	2564	เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ⁽¹⁾	48.46 - 95	45.68 - 95	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคัดลด (ร้อยละ) ⁽²⁾	9.0	9.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง

(1) ผู้บริหารกองทุนฯและผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่าอัตราการใช้พื้นที่ที่ใช้นั้นเหมาะสม เนื่องจากได้มีการพิจารณาศักยภาพของทรัพย์สิน รวมทั้งสถานการณ์โดยรวมทั่วไปที่ควรจะเป็นในอนาคตและได้นำมาพิจารณาหาอัตราที่เหมาะสม ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระได้กำหนดอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 48.46 ร้อยละ 63.98 และร้อยละ 79.50 สำหรับ 3 ปีแรกและร้อยละ 95 สำหรับปีที่ 4 และปีต่อไป (2564: ร้อยละ 45.68 ร้อยละ 62.12 และร้อยละ 78.56 สำหรับ 3 ปีแรกและร้อยละ 95 สำหรับปีที่ 4 และปีต่อไป)

(2) อัตราคัดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินตามเวลาและปัจจัยความเสี่ยงซึ่งผู้บริหารกองทุนฯและผู้ประเมินอิสระเห็นว่าเหมาะสม อัตราคัดลดที่ผู้ประเมินอิสระกำหนดคำนวณโดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาสถิติทรัพย์สินหรือ Capital asset pricing model ข้อมูลที่นำเข้าแบบจำลอง ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่ปราศจากความเสี่ยง อัตราผลตอบแทนของตลาด และค่าสัมประสิทธิ์ของหลักทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนฯ ได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯเป็นราคายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 1,843.00 ล้านบาท (2564: 1,806.00 ล้านบาท) และรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 37.42 ล้านบาท สุทธิจากการกลับรายการค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 0.13 ล้านบาท (2564: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 3.73 ล้านบาท สุทธิจากค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 0.29 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

8. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

ในระหว่างปี กองทุนฯมีรายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	เงินลงทุนในหลักทรัพย์	
	2565	2564
มูลค่ายุติธรรมต้นปี	15,236	2,274
ซื้อเพิ่ม	136,279	125,109
จำหน่าย	(108,274)	(112,274)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจำหน่าย	8	132
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5	(5)
มูลค่ายุติธรรมปลายปี	43,254	15,236

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯนำเงินฝากประจำจำนวน 2.27 ล้านบาท ไปค้าประกัน การออกหนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

9. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯมีเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2565	2564	2565	2564
<u>ออมทรัพย์</u>				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	25,356	54,336	0.15 - 0.375	0.05 - 0.225
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	7,806	5,118	0.35	0.125
<u>กระแสรายวัน</u>				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	30	30	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	33,192	59,484		

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แยกตามอายุหนี้ คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2565	2564
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	562	624
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	32	133
รวม	594	757

11. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2565	2564
กำไรสะสมต้นปี	151,099	150,344
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	34,412	37,162
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน		
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	37,429	3,730
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(34,000)	(40,137)
กำไรสะสมปลายปี	188,940	151,099

12. การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
31 มกราคม 2565	1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	0.0500	8,500
5 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565	0.0500	8,500
3 สิงหาคม 2565	1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565	0.0500	8,500
1 พฤศจิกายน 2565	กำไรสะสม	0.0500	8,500
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2565		0.2000	34,000

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
3 กุมภาพันธ์ 2564	1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	0.0800	13,600
30 เมษายน 2564	1 มกราคม 2564 - 31 มีนาคม 2564	0.0500	8,500
29 กรกฎาคม 2564	1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564	0.0550	9,350
1 พฤศจิกายน 2564	กำไรสะสม	0.0511	8,687
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2564		0.2361	40,137

13. ค่าใช้จ่าย

13.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกิน 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกิน 0.05 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.05 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนฯ

อัตราค่าธรรมเนียมข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทุนฯ เป็นรายเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทุนฯ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนฯ ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและอื่นๆ ตามที่จ่ายจริง ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะตัดจ่ายจากกองทุนฯ ตามที่เกิดขึ้นจริง

13.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ โดยคิดค่าบริการดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 1 ของรายได้สุทธิที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ รวมกับอัตราร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์

ค่าตอบแทนพิเศษคิดเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 30 ของส่วนต่างของกำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และกำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี

(2) คำนายหน้า มีอัตราดังต่อไปนี้

- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป คิดในอัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก
- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุน้อยกว่า 3 ปี คิดตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี
- สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม คิดในอัตรา 1/2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2565	2564	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3,374	3,291	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13
ค่าบริการงานการตลาด	870	827	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าบริการ	162	140	ตามอัตราที่เรียกเก็บจากลูกค้าทั่วไป
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,379	3,347	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	386	382	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	82	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ดอกเบี้ย	81	101	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	579	574	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13
รายได้ค่าเช่าและบริการ	43	85	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2565	2564
บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)		
เงินประกันการรื้อถอน	6,502	10,836
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้บริการ	11	25
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	249	266
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	300	294
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากประจำ	2,274	2,274
เงินฝากธนาคาร	25,386	54,366
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	6	6
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	34	34
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	21
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	52	50

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปี 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 240 ล้านบาท (2564: 233 ล้านบาท) โดยคิดเป็นร้อยละ 12.88 (2564: ร้อยละ 12.60) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

16. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 16.1 กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หรือหนังสือชี้ชวน และ/หรือบันทึกข้อตกลงตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

- 16.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ อายุของสัญญา มีระยะเวลาดังแต่ 1 ถึง 3 ปี

กองทุนฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565	2564
จ่ายชำระ:		
ภายใน 1 ปี	7.11	6.67
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	0.57	1.49

- 16.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของกองทุนฯเป็นจำนวนเงิน 2.27 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกองทุนฯ

17. ระยะเวลาสัญญาเช่าคองเหลือและค่าเช่ารับในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนฯมีสัญญาให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่า ซึ่งแบ่งตามระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดในแต่ละปีจำนวนทั้งสิ้น ดังนี้

สัญญาเช่าสิ้นสุดภายใน	ค่าเช่ารับตามสัญญา (ล้านบาท)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
1 ปี	28,548	6,397	34.98
2 ปี	9,468	833	4.56
3 ปี	28,504	1,453	7.95
พื้นที่ว่าง		9,602	52.51
		18,285	100.00

18. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี 2565 กองทุนฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย ซึ่งเป็นบริษัทแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 35 ล้านบาท (2564: มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย ซึ่งเป็นบริษัทแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 34 ล้านบาท)

19. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,843.00	1,843.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	43.25	-	43.25
เงินฝากธนาคาร	-	33.19	-	33.19
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	0.59	0.59
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	0.01	-	0.01

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,806.00	1,806.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	15.24	-	15.24
เงินฝากธนาคาร	-	59.48	-	59.48
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	0.76	0.76
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	0.01	-	0.01

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนฯ ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินมัดจำการเช่าและบริการ และเงินประกันการรื้อถอน กองทุนฯมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทุนฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้บริหารกองทุนฯควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทุนฯเพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนฯไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนั้นการให้สินเชื่อของกองทุนฯไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทุนฯมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ซึ่งมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี ดังนั้นกองทุนฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทุนฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เงินฝากธนาคาร

กองทุนฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565				อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	43	-	-	43	0.15 - 0.63
เงินฝากธนาคาร	-	33	-	33	0.15 - 0.375
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	1	1	-
	43	33	1	77	

(หน่วย: ล้านบาท)

2565

	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	5	5	-
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	-	20	20	-
เงินประกันการรื้อถอน	-	-	7	7	-
	-	-	32	32	

(หน่วย: ล้านบาท)

2564

	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	15	-	-	15	0.15 - 0.43
เงินฝากธนาคาร	-	59	-	59	0.050 - 0.225
ลูกหนี้จากการให้เช่า และบริการ	-	-	1	1	-
	15	59	1	75	
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	3	3	-
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	-	17	17	-
เงินประกันการรื้อถอน	-	-	11	11	-
	-	-	31	31	

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทุนฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทุนฯ มีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- ก) สินทรัพย์ทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินลงทุนในเงินฝากประจำ เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้จากดอกเบี้ย แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดหรือคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือตลาดอื่น

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนฯในการบริหารทางการเงินของกองทุนฯคือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุน

22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.05 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 8.5 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 3 มีนาคม 2566

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการฯเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2566

กรมการปกครองจังหวัดเชียงใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

เรื่อง ขออนุญาตใช้ที่ดิน

วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๕

ศูนย์ฯ ดำเนินกิจกรรมตามแผนปฏิบัติการประจำปี ๒๕๖๒ และจัด ๕ กิจกรรมงานนิทรรศการฐานการเรียนรู้เกี่ยวกับวิถีชีวิตและสังคม
ฐานการเรียนรู้ธรรมชาติ/สวนเกษตรฐานการเรียนรู้ ๑๑ ธันวาคม 2562 จำนวนผู้เข้าชม 1,540 คน กิจกรรมอีกวันได้จัด
กิจกรรมตลาดนัดสินค้าชุมชน มีการแสดงสินค้าและให้บริการจัดแสดงนิทรรศการและนิทรรศการอาหารจาก
กลุ่มเกษตรกรได้จัดทำนิทรรศการสวนเกษตรวิถีชีวิตและสังคม 13 มีนาคม ๒๕๖๓ กิจกรรมงานนิทรรศการสวนเกษตร
และทำนาโดยผู้ซึ่งจากภาคใกล้เคียงได้ โดยเพิ่มใจผู้เข้าร่วมนิทรรศการจากโรงเรียนใกล้เคียงที่จัดกิจกรรมจากโรงเรียนได้
จัดกิจกรรมและได้จัดแสดงนิทรรศการเกี่ยวกับผลการจัดการเรียนการสอนด้านนิเทศศาสตร์และนิเทศศาสตร์และนิเทศศาสตร์
และยังได้จัดแสดงนิทรรศการเกี่ยวกับวิถีชีวิตและสังคม 13 มีนาคม ๒๕๖๓ กิจกรรมงานนิทรรศการสวนเกษตรและนิเทศศาสตร์

[illegible]

ผู้รับทราบและอนุญาตให้ผู้อื่นมีสิทธิครอบครองที่ดิน ซึ่งรวมถึงที่ดินที่อยู่ในรายการต่อไปนี้ ของกรมที่ดิน
บุคคลไม่ว่าจะด้วยประการใดแห่งสหราชอาณาจักร ผู้มีถิ่นที่อยู่ในสหราชอาณาจักร ซึ่งหากได้แก่บุคคลซึ่งมีถิ่นที่อยู่ใน
ต่างประเทศอาจมีถิ่นที่อยู่ในประเทศอื่นนอกเหนือจากนี้

สามารถเก็บของที่มีค่าส่งบุคลากรอื่น ไม่ควรมอบกลุ่มสิ่งมีค่าแก่คนรับผิดไว้ ไม่ไว้ใจใครเกินไป โดยเฉพาะคนใกล้ชิด
ความเชื่อใจในมนุษย์นั้นได้ ๆ ส่งให้คนอื่นได้

จึงขอได้ใช้สิทธิในการขอเลื่อนวันชำระค่าจ้างได้ในปีถัดไป ซึ่งถ้าหากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องไม่
อนุญาตเป็นอิสระของมูลนิธิเพื่อสาธารณะ (ผู้รับทราบและทราบแล้วว่ามีหน่วยงานเป็นต้นว่ากรมสรรพากรเรื่องยื่นคำขอ
เลื่อน) มีเอกสารที่บุคคลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถยื่นขอเลื่อนได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ (ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอ) (ดูข้อ 2-3)

หากเมื่อถึงเวลาอันสมควรแล้วผู้รับทราบหน่วยงานของรัฐได้ยื่นคำขอเลื่อนแล้ว แต่ยังไม่ได้รับคำตอบจากหน่วยงานของรัฐ
ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามที่หน่วยงานของรัฐกำหนดไว้ในการยื่นคำขอเลื่อนค่าจ้างได้ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2563
ผู้ขอเลื่อนค่าจ้างสามารถยื่นคำขอเลื่อนค่าจ้างได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ (ยกเว้นค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอ) (ดูข้อ 2-3)
ถ้าหากผู้ขอเลื่อนค่าจ้างยื่นคำขอเลื่อนค่าจ้างแล้ว แต่ยังไม่ได้รับคำตอบจากหน่วยงานของรัฐภายในระยะเวลาที่กำหนด
ตามที่หน่วยงานของรัฐกำหนดไว้ในการยื่นคำขอเลื่อนค่าจ้างได้ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2563 ผู้ขอเลื่อนค่าจ้าง
สามารถยื่นคำขอเลื่อนค่าจ้างได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ (ยกเว้นค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอ) (ดูข้อ 2-3)

จึงขอได้ใช้สิทธิในการขอเลื่อนวันชำระค่าจ้างได้ในปีถัดไป

อธิบดีกรมแรงงาน

ผู้ขอเลื่อนค่าจ้าง กรมแรงงาน กระทรวงแรงงาน

กรมแรงงาน กระทรวงแรงงาน

กรมแรงงาน กระทรวงแรงงาน

© 2000 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 247: 101–107

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 161–167

Description	Account	Type	Unit	2024			2023		
				Balance	Debit	Credit	Balance	Debit	Credit
Beginning Balance									
Transfer from Fund 101	101	101-101	Transfer	1,000,000.00			1,000,000.00		
Transfer to Fund 102	102	102-102	Transfer		500,000.00			500,000.00	
Transfer to Fund 103	103	103-103	Transfer		250,000.00			250,000.00	
Transfer to Fund 104	104	104-104	Transfer		150,000.00			150,000.00	
Transfer to Fund 105	105	105-105	Transfer		100,000.00			100,000.00	
Transfer to Fund 106	106	106-106	Transfer		50,000.00			50,000.00	
Transfer to Fund 107	107	107-107	Transfer		25,000.00			25,000.00	
Transfer to Fund 108	108	108-108	Transfer		12,500.00			12,500.00	
Transfer to Fund 109	109	109-109	Transfer		6,250.00			6,250.00	
Transfer to Fund 110	110	110-110	Transfer		3,125.00			3,125.00	
Transfer to Fund 111	111	111-111	Transfer		1,562.50			1,562.50	
Transfer to Fund 112	112	112-112	Transfer		781.25			781.25	
Transfer to Fund 113	113	113-113	Transfer		390.62			390.62	
Transfer to Fund 114	114	114-114	Transfer		195.31			195.31	
Transfer to Fund 115	115	115-115	Transfer		97.66			97.66	
Transfer to Fund 116	116	116-116	Transfer		48.83			48.83	
Transfer to Fund 117	117	117-117	Transfer		24.41			24.41	
Transfer to Fund 118	118	118-118	Transfer		12.21			12.21	
Transfer to Fund 119	119	119-119	Transfer		6.10			6.10	
Transfer to Fund 120	120	120-120	Transfer		3.05			3.05	
Transfer to Fund 121	121	121-121	Transfer		1.53			1.53	
Transfer to Fund 122	122	122-122	Transfer		0.76			0.76	
Transfer to Fund 123	123	123-123	Transfer		0.38			0.38	
Transfer to Fund 124	124	124-124	Transfer		0.19			0.19	
Transfer to Fund 125	125	125-125	Transfer		0.09			0.09	
Transfer to Fund 126	126	126-126	Transfer		0.05			0.05	
Transfer to Fund 127	127	127-127	Transfer		0.02			0.02	
Transfer to Fund 128	128	128-128	Transfer		0.01			0.01	
Transfer to Fund 129	129	129-129	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 130	130	130-130	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 131	131	131-131	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 132	132	132-132	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 133	133	133-133	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 134	134	134-134	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 135	135	135-135	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 136	136	136-136	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 137	137	137-137	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 138	138	138-138	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 139	139	139-139	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 140	140	140-140	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 141	141	141-141	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 142	142	142-142	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 143	143	143-143	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 144	144	144-144	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 145	145	145-145	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 146	146	146-146	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 147	147	147-147	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 148	148	148-148	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 149	149	149-149	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 150	150	150-150	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 151	151	151-151	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 152	152	152-152	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 153	153	153-153	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 154	154	154-154	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 155	155	155-155	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 156	156	156-156	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 157	157	157-157	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 158	158	158-158	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 159	159	159-159	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 160	160	160-160	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 161	161	161-161	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 162	162	162-162	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 163	163	163-163	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 164	164	164-164	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 165	165	165-165	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 166	166	166-166	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 167	167	167-167	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 168	168	168-168	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 169	169	169-169	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 170	170	170-170	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 171	171	171-171	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 172	172	172-172	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 173	173	173-173	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 174	174	174-174	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 175	175	175-175	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 176	176	176-176	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 177	177	177-177	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 178	178	178-178	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 179	179	179-179	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 180	180	180-180	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 181	181	181-181	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 182	182	182-182	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 183	183	183-183	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 184	184	184-184	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 185	185	185-185	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 186	186	186-186	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 187	187	187-187	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 188	188	188-188	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 189	189	189-189	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 190	190	190-190	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 191	191	191-191	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 192	192	192-192	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 193	193	193-193	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 194	194	194-194	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 195	195	195-195	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 196	196	196-196	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 197	197	197-197	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 198	198	198-198	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 199	199	199-199	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 200	200	200-200	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 201	201	201-201	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 202	202	202-202	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 203	203	203-203	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 204	204	204-204	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 205	205	205-205	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 206	206	206-206	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 207	207	207-207	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 208	208	208-208	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 209	209	209-209	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 210	210	210-210	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 211	211	211-211	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 212	212	212-212	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 213	213	213-213	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 214	214	214-214	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 215	215	215-215	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 216	216	216-216	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 217	217	217-217	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 218	218	218-218	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 219	219	219-219	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 220	220	220-220	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 221	221	221-221	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 222	222	222-222	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 223	223	223-223	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 224	224	224-224	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 225	225	225-225	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 226	226	226-226	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 227	227	227-227	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 228	228	228-228	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 229	229	229-229	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 230	230	230-230	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 231	231	231-231	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 232	232	232-232	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 233	233	233-233	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 234	234	234-234	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 235	235	235-235	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 236	236	236-236	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 237	237	237-237	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 238	238	238-238	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 239	239	239-239	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 240	240	240-240	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 241	241	241-241	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 242	242	242-242	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 243	243	243-243	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 244	244	244-244	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 245	245	245-245	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 246	246	246-246	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 247	247	247-247	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 248	248	248-248	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 249	249	249-249	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 250	250	250-250	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 251	251	251-251	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 252	252	252-252	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 253	253	253-253	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 254	254	254-254	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 255	255	255-255	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 256	256	256-256	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 257	257	257-257	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 258	258	258-258	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund 259	259	259-259	Transfer		0.00			0.00	
Transfer to Fund									

• www.burton.com and www.burton.com are owned by

งบดุลรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่โอนไปและหัก
 งบกำไรขาดทุนสุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(บาทถ้วน)

	งบกำไรสุทธิ	2558	2557
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการขายสินค้า	17	35,462,185	35,013,451
รายได้ดอกเบี้ย	18	121,181	182,210
รายได้อื่น		1,255,420	336,518
รวมรายได้		36,838,786	35,532,179
ค่าใช้จ่าย			
ค่าเช่าสำนักงานและอาคาร		33,227,553	3,293,605
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	12-13	4,116,282	3,373,164
ค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน	17-18	351,020	355,151
ค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน	19-20	537,753	538,745
ค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน	21-22	3,024,000	3,073,694
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		514,684	71,228
ค่าใช้สอยในการดำเนินงาน		1,331,604	1,843,212
รวมค่าใช้จ่าย		42,543,896	42,129,739
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		44,224,890	34,411,953
การขาดทุนสุทธิ			
การขาดทุนสุทธิสุทธิ			
มูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน		5,813,000	37,424,953
รวมมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน		5,813,000	37,424,953
รวมมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน		5,813,000	37,424,953

งบดุลรวมของงบการเงินเป็นสำเนาซึ่งของงบการเงิน

លេខគណនេសាទបញ្ជីប្រចាំឆ្នាំ ២០២២
 លេខគណនេសាទបញ្ជីប្រចាំឆ្នាំ ២០២១
 ត្រូវបានប្រើប្រាស់ដើម្បីប្រៀបធៀប ឆ្នាំ ២០២២ ឆ្នាំ ២០២១

លេខគណនេសាទបញ្ជីប្រចាំឆ្នាំ ២០២២
 លេខគណនេសាទបញ្ជីប្រចាំឆ្នាំ ២០២១
 លេខគណនេសាទបញ្ជីប្រចាំឆ្នាំ ២០២២
 លេខគណនេសាទបញ្ជីប្រចាំឆ្នាំ ២០២១
 លេខគណនេសាទបញ្ជីប្រចាំឆ្នាំ ២០២២
 លេខគណនេសាទបញ្ជីប្រចាំឆ្នាំ ២០២១
 លេខគណនេសាទបញ្ជីប្រចាំឆ្នាំ ២០២២
 លេខគណនេសាទបញ្ជីប្រចាំឆ្នាំ ២០២១

	2022	2021
	44,258,540	34,11,982
	5,217,288	37,623,230
	57,046,322	71,841,180
(10) 12	(58,250,000)	(64,523,500)
	11,756,322	7,317,680
	1,820,515,905	1,811,138,913
	1,900,755,112	1,885,950,093

△

លេខគណនេសាទបញ្ជីប្រចាំឆ្នាំ ២០២២ លេខគណនេសាទបញ្ជីប្រចាំឆ្នាំ ២០២១

3. นโยบายการจ้างงานบัณฑิต

นอกจากนี้ในโอกาสที่นายแพทย์ประทีป อึ้งทรงธรรม นอชิต ได้เป็นประธานในการประชุมที่ประชุมผู้บริหารระดับสูงของกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ ณ โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๒ นายแพทย์ประทีป อึ้งทรงธรรม นอชิต ได้กล่าวถึงบทบาทของกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศว่า กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศมีหน้าที่หลักในการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศของประเทศไทย โดยกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศได้มีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศของประเทศไทย โดยกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศได้มีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศของประเทศไทย

- [illegible]

- (2) ในการผลิตของชุมชนมีค่าในกระบวนการของชุมชนอย่างสูง ซึ่งผู้ผลิตสามารถนำผลผลิตไปใช้ได้ทันทีโดยไม่ต้องผ่านกระบวนการแปรรูป

การร่วมใจกันของเหล่า "โรดทูอิโน" และ "โรดทูอิน" ในสนามแข่งม้าแห่งนี้ เมื่อปี 1977 ถือเป็นก้าวแรกในการพัฒนาประเทศไทยให้มีความเป็นสากลและเป็นต้นแบบในการแข่งขันในระดับนานาชาติ

ในการใช้คอมพิวเตอร์เป็นครั้งแรก ผู้ใช้มักมีประสบการณ์ที่สับสนและอาจต้องใช้เวลาในการเรียนรู้เกี่ยวกับระบบคอมพิวเตอร์ใหม่ ๆ ซึ่งอาจใช้เวลาหลายสัปดาห์หรือหลายเดือนในการเรียนรู้เกี่ยวกับระบบคอมพิวเตอร์ใหม่ ๆ ซึ่งอาจใช้เวลาหลายสัปดาห์หรือหลายเดือนในการเรียนรู้เกี่ยวกับระบบคอมพิวเตอร์ใหม่ ๆ

1. ผลสัมฤทธิ์ของการจัดกิจกรรมการเรียนรู้

[illegible]

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ ขอเชิญผู้ประกอบการรายย่อยและผู้ประกอบการรายกลางรายเล็ก เข้าร่วมการแข่งขันประกวดผลิตภัณฑ์และบรรจุภัณฑ์ ประจำปี ๒๕๖๒ เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ประกอบการรายย่อยและผู้ประกอบการรายกลางรายเล็ก ได้มีโอกาสในการแข่งขันและนำเสนอผลิตภัณฑ์และบรรจุภัณฑ์ของตนเองสู่สายตาของผู้บริโภคและผู้ประกอบการรายใหญ่

* นโยบายการบัญชีที่กล่าวถึง

4.1 ការប្រែប្រួលរាងកាយនៃក្រុម

លេខតំបន់រដ្ឋបាលកំណើនការងារសាងសង់ផែនការយុទ្ធសាស្ត្រវិស័យសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ

องค์กรได้ดำเนินการปรับปรุงและพัฒนางานเพื่อให้มีการโดยพิจารณาถึงปัจจัยภายนอก

4.8 การควบคุมการไหล

[illegible]

4.9 การคำนวณ

นอกจากนี้ยังมีผลิตภัณฑ์อื่น ๆ อีกมากมายที่ทางร้านได้คิดค้นและพัฒนาขึ้น เพื่อให้ลูกค้าได้เลือกซื้อสินค้าที่มีคุณภาพและราคาที่เหมาะสม ไม่ว่าจะเป็นสินค้าประเภทอาหาร เครื่องดื่ม หรือสินค้าประเภทอื่น ๆ ก็ตาม

4.10 ការវិនិយោគក្នុងក្រុមហ៊ុន

[illegible]

สำหรับโครงการบูรณาการความร่วมมือกับภาคประชาสังคมและภาคเอกชนในการดำเนินงานด้านการส่งเสริมสุขภาพและป้องกันโรคติดต่อเรื้อรังของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข ได้ดำเนินการตามแผนปฏิบัติการประจำปี ๒๕๖๑ โดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการความร่วมมือกับภาคประชาสังคมและภาคเอกชนขึ้น เพื่อทำหน้าที่ประสานความร่วมมือกับภาคประชาสังคมและภาคเอกชนในการดำเนินงานด้านการส่งเสริมสุขภาพและป้องกันโรคติดต่อเรื้อรังของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข

บทที่ ๑ : วิวัฒนาการของสังคมไทยสมัยใหม่ บทที่ ๒ : บทบาทของชนชั้นปกครองในระบอบเผด็จการ

ข้อ 2. ให้ข้อมูลที่เป็นไปตามข้อ 1 มาตรา 5 ให้ขอคืนทรัพย์สินที่ผิดกฎหมายไปให้เป็นอันเด็ดขาดและ
ถาวร

ឧបសគ្គ: តែងតែមានការកើនឡើង នៃចំណូលពីការបញ្ចេញផលិតផលកៅស៊ូ និងការដាំដុះដំឡើង

๑. วัตถุประสงค์ของการดำเนินงาน
 ๒. ขอบเขตของโครงการ
 ๓. ระยะเวลาของโครงการ
 ๔. งบประมาณของโครงการ
 ๕. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

7. เงินลงทุนที่ออกด้วยมูลค่าหุ้นรวมค่าพรีเมียมที่ออกโดยตลาดหุ้น

ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ได้ระดมเงินลงทุนโดยออกหุ้นสามัญและหุ้นกู้มูลค่าหุ้นสามัญรวมค่าพรีเมียมที่ออกโดยตลาดหุ้นดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท	
	เงินลงทุนโดยตลาดหุ้น	
	2565	2566
มูลค่าหุ้นรวมค่าพรีเมียม	43,254	15,236
ซื้อคืน	131,394	136,279
ใบกำกับ	(143,254)	(108,254)
ส่วนส่วนมูลค่าหุ้นของหุ้นสามัญที่ออก	328	8
การออกใบกำกับ (มูลค่า) มูลค่าที่จ่ายไม่เกิดขึ้นจากการ		
เปลี่ยนมูลค่าหุ้นของหุ้นสามัญของหุ้น	10	3
มูลค่าหุ้นรวมค่าพรีเมียม	32,709	15,254

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 กองทุนการเงินแห่งประเทศไทย กำหนดว่าจำนวน 2.5% ส่วนเกิน ไม่ได้รับสิทธิการออกหุ้นสามัญที่บริษัทได้รับจากผลการดำเนินงาน

8. เงินค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 กองทุนการเงินแห่งประเทศไทย

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)		อัตราผลตอบแทน (%) (ร้อยละ)	
	2565	2566	2565	2566
<u>อัตราดอกเบี้ย</u>				
ธนาคารพาณิชย์ (เงินฝาก)	35,132	25,356	0.50 - 0.825	0.15 - 0.775
ธนาคารพาณิชย์ (เงินฝาก)	8,140	7,506	0.50	0.35
<u>อัตราดอกเบี้ย</u>				
ธนาคารพาณิชย์ (เงินฝาก)	30	30	-	-
รวมเงินค่าตอบแทน	43,302	32,892		

๘. อัตรานี้จะยกมาไว้ตั้งแต่วันออกบัตร

ข้อควรจำคือจะยกมาตั้งจากวันที่เข้ากรมวิสามัญฯ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือ 2565 แล้วแต่จะออกบัตรให้
ออกบัตรจากวันที่มีขึ้นสุดของบัตร ๒๖๖๖ หรือ ๒๖๖๕

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2566	2565
<u>งบลงทุน/งบชำระ</u>		
งบเงินกู้ยืมต่างประเทศ	873	882
งบชำระ:		
ไม่เกิน 3 เดือน	2	3
รวม	875	885

๙. กำไรสุทธิ

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2566	2565
กำไรสุทธิรวม	188,940	151,099
กำไรสุทธิรวมของกองทุน	44,329	36,412
กำไรสุทธิของ ไม่หักเงิน จากการเปลี่ยนแปลงเงิน		
มูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน	5,838	37,429
กำไรสุทธิรวมของเงินลงทุน	135,250	104,030
กำไรสุทธิรวมประจำปี	200,797	191,940

10. การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนกับกองทุนรวมกองทุน

เงินต้นรวมกับกำไรสุทธิของกองทุนรวมประจำปีตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

วันสิ้นปีของกองทุน	จำนวนเงินลงทุนรวม	กำไรสุทธิรวม	รวม
		(บาท)	(ล้านบาท)
31 ธันวาคม 2566	1. 8,817,912,2565 + 30 ธันวาคม 2565	0.0590	8,500
31 ธันวาคม 2565	1. 8,817,912,2564 + 31 ธันวาคม 2564	0.0590	8,500
31 ธันวาคม 2566	1. 8,817,912,2565 + 30 ธันวาคม 2566	0.0590	8,500
31 ธันวาคม 2565	1. 8,817,912,2564 + 30 ธันวาคม 2564	0.0590	10,000
รวมเงินต้นรวมสำหรับวันที่ 2566		0.2250	38,200

(2) ကာလအတိုင်း ပြောင်းလဲနေပါသည်။

- [illegible]

13. รายละเอียดเกี่ยวกับกิจการที่เกี่ยวข้องกับ

ในการพัฒนาเว็บไซต์นี้ตลอด วันที่ 30 ธันวาคม 2558 และ 2559 คณะผู้บริหารมีรายได้ การสุจริตที่สำนักงานอธิบดี
ที่เปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานสุจริตคือการทำงานเป็นไปตามนโยบายของรัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่ช่วยกันระดม
กองหนุนและบุคลากรหรือการดำเนินงานที่โปร่งใสและเห็นได้ชัดว่า หน่วยงานใดก็ตาม ได้มีการ

H-39-50-100

	2565	2566	เปรียบเทียบการดำเนินงาน
บริษัท พลังงานบริสุทธิ์ จำกัด			
ค่ารวมเฉลี่ยผู้ให้บริการด้านพลังงาน	3,714	3,674	ค่ารวมเฉลี่ยผู้ให้บริการด้านพลังงาน 12
ค่าบริการตามเกณฑ์ตลาด	-	330	ค่าบริการตามเกณฑ์ตลาด
รวมได้ค่าบริการ	3,714	3,674	รวมได้ค่าบริการ
บริษัท ก่อสร้างและพัฒนาระบบขนส่งมวลชน จำกัด			
ค่ารวมเฉลี่ยผู้ให้บริการ	4,122	3,370	ค่ารวมเฉลี่ยผู้ให้บริการ 12
ค่ารวมเฉลี่ยผู้ให้บริการตามเกณฑ์	385	386	ค่ารวมเฉลี่ยผู้ให้บริการตามเกณฑ์ 12
รวมได้ค่าบริการ	3,737	31	รวมได้ค่าบริการ
บริษัท ก่อสร้างและพัฒนาระบบขนส่งมวลชน จำกัด (มหาชน)			
ค่ารวมเฉลี่ยผู้ให้บริการ	377	373	ค่ารวมเฉลี่ยผู้ให้บริการตามเกณฑ์ 12
รวมได้ค่าบริการ	-	43	รวมได้ค่าบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ของหุ้นสามัญที่ออกและถือครองโดยผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566	2565
บริษัท เอสซีบี จำกัด (มหาชน)		
เงินประจำการร้อยละ	-	6,302
บริษัท หจก. สวีทเคทเทรลิตี้ จำกัด		
ถูกขโมยจากการไฟฟ้านครหลวง	13	11
ค่าธรรมเนียมประกันชีวิตของบริษัทชีวิต จำกัด	341	249
บริษัท เอสซีบี จำกัด (มหาชน) โดยนายสมศักดิ์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการให้บริการ	432	362
สมาคมธุรกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากประจำ	2,274	2,274
เงินฝากออมทรัพย์	15,162	15,388
ถูกขโมยจากการไฟฟ้านครหลวง	16	6
ค่าธรรมเนียมประกันชีวิตของบริษัทชีวิต จำกัด	15	14
สมาคมธุรกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมการให้บริการ	32	31

14. ข้อมูลเกี่ยวกับหลักทรัพย์ในสัญญา

กองทุนฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เอสซีบี จำกัด (มหาชน) ในปี 2566 โดยได้รวมเงินกองทุนในจำนวนหุ้นสามัญของบริษัท เอสซีบี จำกัด (มหาชน) 2,353,140 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 14.8% (2565: ร้อยละ 12.88) ของมูลค่าหุ้นสามัญที่ออกและถือครองโดยบริษัท เอสซีบี จำกัด (มหาชน)

15. การลงทุนที่กองทุนฯ ได้มีนโยบายถือครอง

15.1 กองทุนฯ มีการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอสซีบี จำกัด (มหาชน) โดยได้รวมเงินกองทุนในจำนวนหุ้นสามัญของบริษัท เอสซีบี จำกัด (มหาชน) 2,353,140 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 14.8% (2565: ร้อยละ 12.88) ของมูลค่าหุ้นสามัญที่ออกและถือครองโดยบริษัท เอสซีบี จำกัด (มหาชน)

15.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 กองทุนฯ มีการระดมทุนเพื่อซื้อคืนพันธบัตรรัฐบาลไทย และพันธบัตรต่างประเทศมูลค่า 1 พัน ล้านบาท

กองทุนฯ มีจำนวนเงินต้นสุทธิที่ต้องจ่ายในจำนวนที่จำกัด ซึ่งจะได้รับอนุญาตให้ชำระคืนจากเงินปันผลที่ได้รับ

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566	2565
จำนวน		
ภายใน 1 ปี	6.12	5.11
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	0.43	0.67

15.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 มีพันธบัตรที่ระบุไว้ในข้อตกลงฉบับแรก ภายใน และนอกกองทุนฯ เป็นจำนวนเงิน 2.27 ล้านบาท ซึ่งมีความเสี่ยงต่อการสูญหายจากภัยพิบัติ การก่อการจลาจล หรือการก่อวินาศกรรมของกองทุนฯ

16. จังหวะเวลาที่ยุทธศาสตร์การลงทุนมีผลกระทบต่ำหรือสูงในระยะเวลาถัดไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ ได้ลงทุนในสินทรัพย์ที่ค่าเผื่อส่วนเกินของมูลค่าที่ลงทุนอยู่ในระดับสูง โดยไม่ส่งผลกระทบต่อส่วนที่อื่น ดังนี้

การลงทุนในสินทรัพย์ใด	ค่าเผื่อส่วนเกินที่ลงทุน	สินทรัพย์ที่ขาด	ผลกระทบต่อส่วนที่อื่นใด
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
1 ปี	22,477	3,654	16.95
2 ปี	23,778	4,286	14.14
3 ปี	86,551	5,156	18.43
ทั้งหมด		6,847	37.45
		18,285	100.00

17. จัดหมวดหมู่ตามผลกระทบด้านงาน

กองทุนฯ ดำเนินการติดตามผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายข้อ 18 ของนโยบายการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายที่มีอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยกองทุนฯ จะดำเนินการประเมินผลกระทบด้านงานเชิงสังคมและสิ่งแวดล้อมต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และนักลงทุนของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากผลกระทบด้านงานเชิงสังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และนักลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว และจะดำเนินการตามนโยบายดังกล่าวต่อไป

บันทึกว่าหลังจากถูกนายฉิมเกลี้ยง อธิบดีการรวมในปี ๒๔๙๙ ปล่อยตัวแล้ว ก็กลับมามีชีวิตรวมที่สวนกุหลาบ ซึ่งเขาหันเหไปรับราชการในกรมการ ปักอยู่ในกรมการออกกฎหมายกรมการรวมภาคใต้ ทำให้มีจุดยืนจึงไม่มีประกาศเรื่องการรวม กับบุคคลที่รวมแล้วในจังหวัดต่าง ๆ เช่นนี้ แม้มีข้อกล่าวหาของนายฉิมเกลี้ยงว่า ไม่ชอบที่จะคืนและรวมของชุมนุม STRIP ให้แก่กองตำรวจ สภทต.๔ ของตำรวจนครบาลที่สวนกุหลาบแล้ว จะให้คืนคืนคืนแล้ว เพราะว่านี่ เพราะว่า โดยที่ตัวก็มีเหตุการณ์ของชุมนุม STRIP ให้คืนแก่ตำรวจ สภทต.๔ ไม่สามารถคืนได้ วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๑๗ แล้วตัวเขาไปชุมนุม STRIP และผู้ถืออาวุธชุมนุม ไม่ได้รับสิทธิบัตร โจรวิพากษ์วิจารณ์ว่า รวมเป็นมาจากการนำหลักฐานที่เขานำไปคืนกับ กรมตำรวจ ของชุมนุม STRIP เป็น กองตำรวจ สภทต.๔ มีผู้กล่าวหาว่าของชุมนุมวันที่ ๑๓ ไม่จับกุมอาวุธ แต่สภาพของชุมนุม STRIP ยังคงอยู่

32. การต่อสู้คดีและการจับ

นายฉิมเกลี้ยงได้ให้การต่อศาลให้ศาลพิจารณาคดีเป็นผู้ต้องหาของคดีมีคำสั่งการสืบวันที่ 13 กุมภาพันธ์ ๒๕๑๗

เอกสารแนบ 4

ความคิดเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับ Swap Ratio

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับ Swap Ratio

กองทุนรวม SIRIP เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการสิทธิประโยชน์ มีเนื้อที่รวมกว่า 3 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนศรีอยุธยาใจกลางกรุงเทพมหานคร เป็นทำเลที่มีศักยภาพ ปัจจุบันมีราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระประมาณ 1,850 ล้านบาท และมีโอกาสในการพัฒนาอีกมากมาย หาก SIRIP ยังเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) จะไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเติบโตได้ อีกทั้งยังมีข้อจำกัดเรื่องการกู้ยืม ซึ่ง Property Fund สามารถกู้ยืมได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) แต่หาก SIRIP แปลงสภาพเป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว SIRIPRT จะสามารถเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเติบโตในอนาคตได้ และสามารถกู้ยืมได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (หากมี Rating Investment Grade จะกู้ยืมได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม) อีกด้วย

ประกอบกับการแปลงสภาพ SIRIP เป็น SIRIPRT ในครั้งนี้ทำให้กองทุนรวม SIRIP ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 รวมทั้งสิทธิประโยชน์ในการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ โดยสิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนั้น หาก SIRIP ไม่พิจารณาแปลงสภาพเป็น SIRIPRT ภายในระยะเวลาดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะมีต้นทุนทางภาษีที่ไม่คุ้มค่าต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เมื่อพิจารณา อัตราการสับเปลี่ยน (Swap Ratio) หน่วยลงทุนกองทุนรวม SIRIP กับ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ (1:1) เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียว (One-Time Expenses) เป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับขนาดกองทุน SIRIP จึงทำให้สินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ของ SIRIP และ SIRIPRT ไม่แตกต่างกันมาก การใช้ Swap Ratio ที่ 1:1 จะทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิหรือความเสี่ยงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิม (Control Dilution Effect) แต่อย่างใด

อนึ่ง SIRIPRT มีบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (TRM) (ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) ซึ่งมี CG Score ระดับ ดีเลิศ (Excellent: 5 Stars)) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง TRM เป็นบริษัทที่มีบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการมากกว่า 5 ปีล่าสุด ในเรื่องอาคารสำนักงานให้เช่า คลังสินค้าให้เช่า โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ โครงการบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ให้เช่า เป็นต้น รวมถึงมีประสบการณ์ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ การทำ Due Diligence การทำ Merger and Acquisition และความเข้าใจเกี่ยวกับกฎเกณฑ์ต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นอย่างดี ดังนั้น TRM จึงมีความเหมาะสม เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ SIRIPRT

เอกสารแนบ 5

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการแปลงสภาพและ Swap Ratio
ที่นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการแปลงสภาพและ swap ratio ที่นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อพิจารณาจากและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน การแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวม เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ซึ่งเป็นข้อจำกัดในการเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ ประกอบกับภาครัฐได้มีมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยหากมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และโอนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี คือ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีเงินได้นิติบุคคล ส่วนกองทุนรวมจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ รวมทั้ง ส่วนลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด

เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการลงทุนมากกว่า กล่าวคือ กองทรัสต์สามารถลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ได้ และลงทุนในทรัพย์สินได้หลากหลายประเภท ทำให้มีตัวเลือกในการลงทุนมากขึ้น และสามารถเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ จึงกล่าวได้ว่ากองทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเป็นมาตรฐานสากล สามารถเพิ่มพีด่านในการกู้ยืมเงินได้สูงขึ้น ทำให้การบริหารจัดการทางการเงินของกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น และกองทรัสต์ SIRIPRT จะบริหารงานโดยกลุ่มผู้ถือหุ้นหลัก คือ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม บริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และอยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)

การแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT เป็นการแปลงสภาพจากกองทุนรวมหนึ่งกอง เป็นกองทรัสต์หนึ่งกอง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ จะกลายเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ที่รับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดมาจากกองทุนรวม SIRIP ทำให้กองทุนรวม SIRIP และกองทรัสต์ SIRIPRT มีทรัพย์สินและหนี้สินจำนวนที่เท่ากัน อัตราการสับเปลี่ยน 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT จึงเป็นอัตราที่เหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียง และสิทธิในการรับเงินปันผลของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

การแปลงสภาพกองทุนเป็นกองทรัสต์ จะมีภาระค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นครั้งเดียว (One-Time Expenses) ในขั้นตอนการดำเนินการ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมด้านต่าง ๆ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินทรัพย์สิน เป็นต้น ภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการกำกับดูแลที่เป็นมาตรฐานสากลและเข้มงวดมากขึ้น ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี และการจัดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติในการทำรายการต่าง ๆ ที่มีขนาดใหญ่ เป็นต้น

อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงิน เห็นว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ควรจะศึกษาข้อมูลการวิเคราะห์และความคิดเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด) เกี่ยวกับการแปลงสภาพ ความสมเหตุผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP และกองทรัสต์ SIRIPRT ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจจะได้รับ รวมถึงข้อดีและข้อเสียของการแปลงสภาพดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนลงมติในการประชุมผู้ถือหุ้น

เอกสารแนบ 6

ข้อมูลของสิทธิ และภาระต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะโอนให้กองทรัสต์

1. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SIRIPRT จะรับโอนจากกองทุนรวม SIRIP

ทรัพย์สินเดิมที่จะโอนจากกองทุนรวม SIRIP มายังกองทรัสต์ SIRIPRT เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการอาคารสิริบุญญ ถนนศรีอยุธยา กรุงเทพมหานคร รายละเอียดโดยสรุปเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะโอนจากกองทุนรวม SIRIP มายังกองทรัสต์ SIRIPRT มีดังนี้

- 1.1. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในอาคารสำนักงานสิริบุญญ
- 1.2. กรรมสิทธิ์กรรมสิทธิ์ในงานระบบต่าง ๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการอาคารสิริบุญญ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว
- 1.3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เช่น เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราถาวร และเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานโครงการอาคารสิริบุญญ

2. สิทธิและหน้าที่ตามสัญญา

สัญญาที่กองทุนรวม SIRIP เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันที่ 31 มกราคม 2567

2.1 สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม SIRIP ลงทุน

ลำดับ	สัญญา
1.	สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP กับ บริษัท ปภานัน จำกัด วันที่ 28 มีนาคม 2557
2.	สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP กับ บริษัท ปภานัน จำกัด วันที่ 28 มีนาคม 2557
3.	สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP กับ แสนสิริ ฉบับลงวันที่ 28 มีนาคม 2557 สถานะ : ปัจจุบันคงเหลือเฉพาะข้อตกลงเกี่ยวกับการอนุญาตให้ใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการของแสนสิริ (โปรดดูสรุปสาระสำคัญของสัญญาตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะทำการยกเลิกสัญญาในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์ SIRIPRT จะไม่ได้ใช้ชื่อของแสนสิริในชื่อกองทรัสต์อีกต่อไป อีกทั้ง แสนสิริจะไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับกองทรัสต์ SIRIPRT โดยผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เห็นว่าไม่มีความจำเป็นที่จะต้องได้รับความช่วยเหลือในเรื่องดังกล่าวจากแสนสิริอีก
4.	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 มีนาคม 2562 (โปรดดูสรุปสาระสำคัญของสัญญาตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) สถานะ : บริษัทจัดการจะทำการยกเลิกสัญญาในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน

2.2 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม

กองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าดังนี้

ลำดับ	สัญญา
1.	กองทุนรวม SIRIP จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน โดยการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่า โดยมีการทำสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ กับผู้เช่ารายย่อย โดย ณ วันที่ 31 มกราคม 2567 มีการทำสัญญาเช่าจำนวน 49 ฉบับ และสัญญาบริการ จำนวน 54 ฉบับ สถานะ : คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายจะได้รับการชี้แจงเกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม SIRIP ไปยังกองทรัสต์ SIRIPRT เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพของกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT โดยจะมีการเข้าทำข้อตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม SIRIP เป็น กองทรัสต์ SIRIPRT ต่อไป