ISSARA

REAL ESTATE INVESMENT TRUST

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ



ANNUAL REPORT 2024

รายงานประจำปี 2567

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

CHARN ISSARA
TOWER I



CHARN ISSARA
TOWER II



สารบัญ

หัวข้อ		หน้า
0	สารจากประธานกรรมการ	2
1	ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	3
2	ข้อมูลทั่วไป	10
3	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	10
4	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	20
5	ปัจจัยความเสี่ยง	26
6	ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	33
7	ข้อมูลสำคัญอื่น	34
8	ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	39
9	โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์	41
10	การกำกับดูแลกองทรัสต์	67
11	ความรับผิดชอบต่อสังคม	99
12	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	100
13	การป้องกันการขัดแย้งผลประโยชน์	100
14	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์	107
15	การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	110
16	ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานกองทรัสต์	112
17	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	113

ISSARA

REAL ESTATE INVESMENT TRUST

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์

ด้วยความยินดีและภาคภูมิใจ ในความสำเร็จของกองทรัสต์ ISSARA สำหรับปีแรกของการดำเนินงาน ซึ่งถือเป็นช่วงเวลาที่สำคัญเมื่อเราทำการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แห่งแรกของประเทศไทย เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) ณ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 ซึ่งนับเป็นวันจัดตั้งกองทรัสต์ โดยการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ตลอดจนขยายโอกาสในการลงทุนในโครงการใหม่ๆ ซึ่งสามารถเพิ่มผลตอบแทนและความมั่นคงในอนาคตให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ช่วยขยายศักยภาพของกองทรัสต์ในการสร้างมูลค่าให้กับผู้ถือหน่วยและนักลงทุนทุกท่านให้ดียิ่งขึ้นได้ในอนาคต

สำหรับสถานการณ์ในช่วงปีที่ผ่านมา เราได้เผชิญกับความท้าทายเนื่องจากแนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทยและสถานการณ์ในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจมหภาคที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการทำงานของผู้เช่า นอกจากนี้ การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ทำให้ตลาดมีการแข่งขันที่ทวีความรุนแรง

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าทรัพย์สินของเราซึ่งเป็นอาคารชุดสำนักงานและพาณิชยกรรม จะได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจในหลายด้าน แต่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ยังสามารถรักษาอัตราการเช่าได้ดี ซึ่งเป็นผลมาจากกลยุทธ์การดำเนินงานที่เป็นระบบ และความมุ่งมั่นในการเจรจารักษาลูกค้าเดิมพร้อมกับการหาลูกค้าใหม่ นอกจากนี้ทีมงานของเรายังคงตั้งใจพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าเพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของพวกเขาได้อย่างครบถ้วน

อนาคตของทรัสต์ยังคงเป็นเป้าหมายที่เราจะต้องมุ่งมั่น เรามีแผนที่จะปรับปรุงกลยุทธ์ในการดำเนินงาน โดยเน้นการรักษาฐานลูกค้าเดิมควบคู่ไปกับการดึงดูดกลุ่มลูกค้าใหม่ เพื่อสร้างโอกาสในการเติบโตในตลาดที่มีการแข่งขันสูงนี้ พร้อมทั้งจะมีการพัฒนาแผนการดูแลและบริหารจัดการพื้นที่เช่าอย่างมืออาชีพ เพื่อให้ทรัพย์สินของเราเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดสำหรับผู้เช่า

ในโอกาสนี้ ผมขอขอบคุณต่อทุกท่านที่ให้การสนับสนุนและเชื่อมั่นในกองทรัสต์ของเรา ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้บริหาร ทรัสตี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และพนักงาน ที่ร่วมมือกันดูแลกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุนให้พัฒนาก้าวหน้ายิ่งขึ้น เรามุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความรับผิดชอบ และโปร่งใส เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดให้กับทุกท่าน ความร่วมมือจากทุกท่านคือแรงผลักดันสำคัญที่ทำให้เรามีกำลังใจในการพัฒนาและปรับปรุงกองทรัสต์ให้ดียิ่งขึ้น ขอขอบคุณทุกท่านที่เป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จในครั้งนี้ครับ



(นายวรสิทธิ อิสสระ)
ประธานกรรมการ
บริษัท ซาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) :	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Issara Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	ISSARA
ทรัสตี (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	12 พฤศจิกายน 2567

Market Cap (บาท)	895,000,000	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	8.95 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	100,000,000	ทุนจดทะเบียน	1,340,397,855.47
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (บาท)	1,344,935,089.40	PAR (บาท/หน่วย)	13.4039
NAV (บาท/หน่วย)	13.4493	Price / NAV	0.6654
		วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	12 พฤศจิกายน 2567

สัดส่วนการลงทุน

100% ลงทุนตรง ภายในประเทศ

100% กรรมสิทธิ์ (Freehold)



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

100% อาคารสำนักงาน



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	1,372,751,412	กำไร / ขาดทุนสะสม	4,537,234
หนี้สินรวม	27,816,323	สัดส่วนการกู้ยืม	0%
ส่วนทุน	1,344,935,089	Credit Rating	n/a

1.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) ปี 2567 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP)

QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับเต็ม	
	
อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์	**อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2**

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (บาท) ณ 15 พ.ย. 2567	อัตราส่วน (ร้อยละ)	ผู้ประเมิน
อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์	314,600,000	24.33%	บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2	978,500,000	75.67%	บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

1.3 ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	%หน่วย
1. บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	17,561,900	17.56%
2. ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	8,500,000	8.50%
3. บริษัท เบทเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	7,496,200	7.49%
4. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	3,759,300	3.75%
5. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	3,734,100	3.73%

ข้อจำกัดหุ้นต่างด้าว (Foreign Limit)	49%
การถือครองหุ้นต่างด้าวปัจจุบัน (Current Foreign Holding)	3.24%

1.4 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

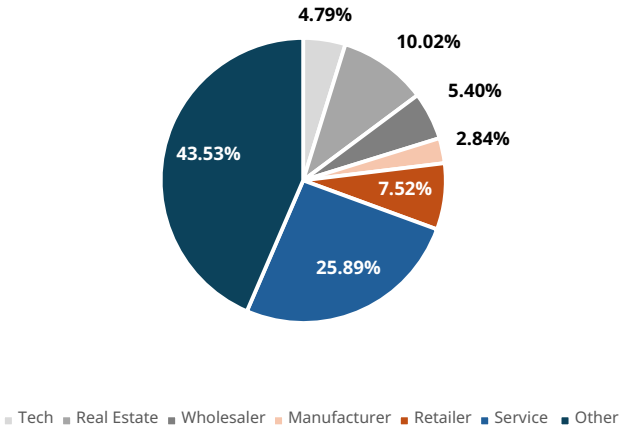
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) ได้รับการจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 จากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) และมีนโยบายการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบของปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

รายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2567	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	-	-
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) จากส่วนของการประกันรายได้	-	-
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-

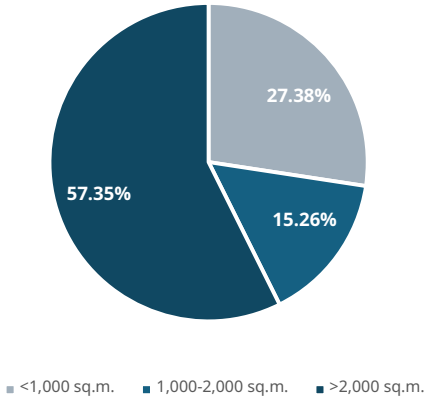
ทั้งนี้ สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จากผลการดำเนินงาน ระหว่างวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ถึงวันสิ้นรอบปีบัญชี 2567 กองทรัสต์จะพิจารณาและดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.5 รายละเอียดผู้เช่าที่เข้าทำสัญญาเช่า และสัดส่วนรายได้

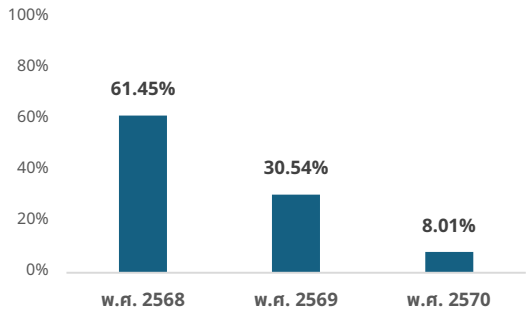
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ พ.ศ.2567



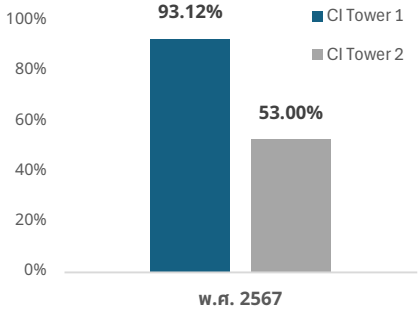
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่า
ที่จะหมดสัญญาในอนาคต

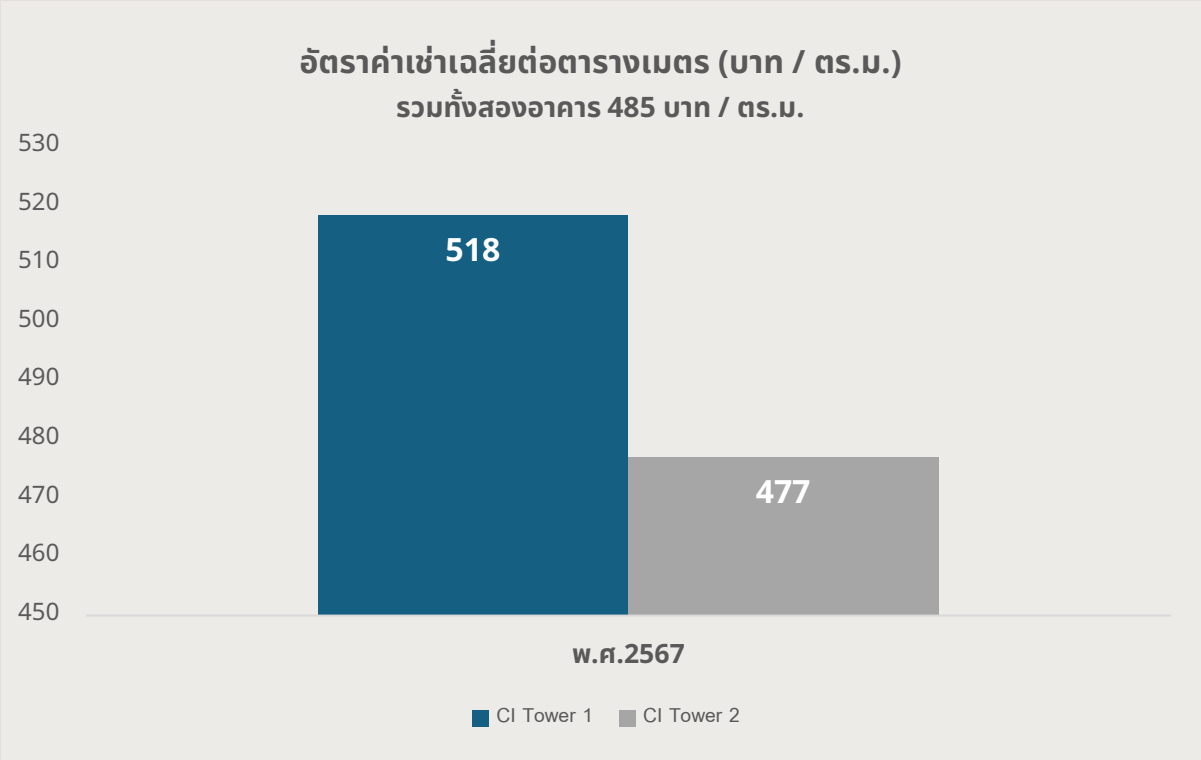


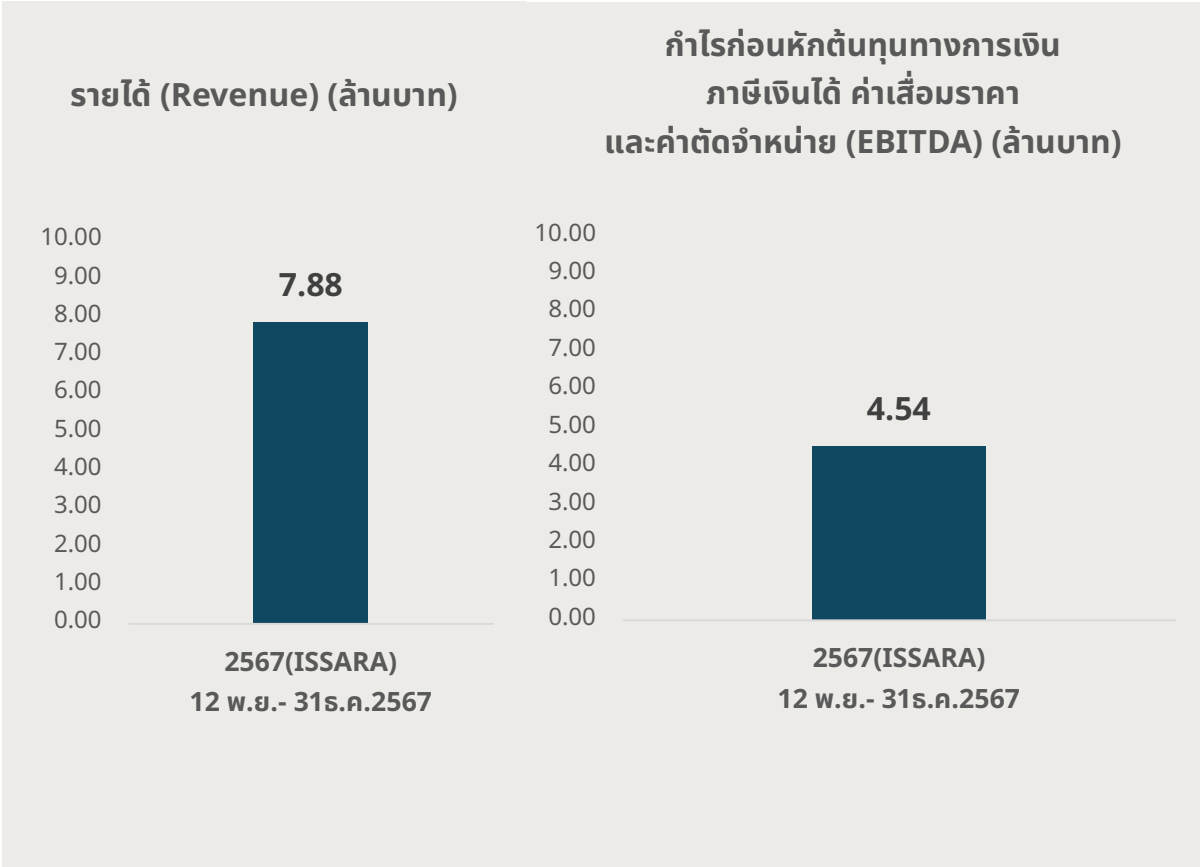
อัตราการต่อสัญญา
ของผู้เช่าที่ครบกำหนดสัญญา



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1.6 ผลการดำเนินงานกองทรัสต์





ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

วันที่ เริ่มต้น-สิ้นสุด งวด	12 พ.ย. - 31 ธ.ค. 2567
รายได้จากค่าเช่า (Revenue) (บาท)	7,804,414
รายได้อื่น ๆ (Other Income) (บาท)	71,044
รายได้รวม (Total Revenue) (บาท)	7,875,458
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA) (บาท)	4,537,234
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Net Profit) (บาท)	4,537,234
อัตรากำไรต่อหน่วย EPU (บาท)	0.0454
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย DPU (บาท)	-
ส่วนลดของทุน (Capital Reduction)	-
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (D/NAV) (เท่า)	0.021
ดอกเบี้ย (Interest Cost) (%)	0%
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน (Operating Cashflow) (บาท)	5,250,719
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน (Investing Cashflow) (บาท)	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (Financing Cashflow) (บาท)	70,000,000
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow) (บาท)	75,250,719
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value) (บาท)	1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV/UNIT)	13.4493
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (P/NAV) (เท่า)	0.6655
Dividend Yield (%) กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน	0%
มูลค่าตลาด (Market Cap) (บาท)	895,000,000
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปีบัญชี (Closing Price) (บาท/หน่วย)	8.95

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 และรับโอนทรัพย์สินและภาระจากการลงทุนครั้งแรก จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 เนื่องมาจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ฯ ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ ISSARA มีมูลค่าสินทรัพย์รวม (Total Asset Value) ทั้งสิ้น 1,372.75 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value) ทั้งสิ้น 1,344.94 ล้านบาท หรือคิดเป็น 13.4493 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (จำนวนหน่วยทรัสต์ 100,000,000 หน่วย)

สำหรับรายได้ของกองทรัสต์ ISSARA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จะเป็นรายได้ที่เกิดตั้งแต่วันรับโอนทรัพย์สินและภาระ ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายได้รวมทั้งสิ้น 7.87 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากค่าเช่า 7.80 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ 0.07 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 3.34 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 1.81 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี จำนวน 0.77 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 0.40 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 0.36 ล้านบาท ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 4.54 ล้านบาท

1.7 ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี

[✓] ไม่มีเงื่อนไข [ ] อื่นๆ .....

1.8 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

- ไม่มี –

1.9 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	**อัตราที่เรียกเก็บ**	**จำนวนเงิน (บาท)**	**% ของกำไรสุทธิ**
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	431,845	9.52%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่ได้เรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	338,146	7.45%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียน หน่วยทรัสต์กำหนด	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	399,172	8.80%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	148,430	3.27%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		1,810,381	39.90%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		210,250	4.63%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV		-	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		-	-
หมายเหตุ : 1. กำไรสุทธิเท่ากับ 4,537,234 บาท			

1.10 สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหารายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4 “ปัจจัยความเสี่ยง” ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน
   - 1.1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
   - 1.2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น
   - 1.3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
   - 1.4) ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์
2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
   - 2.1) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้
   - 2.2) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า
   - 2.3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA
   - 2.4) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
   - 2.5) ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน
3) ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ ISSARA หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์
   - 3.1) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
   - 3.2) ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
   - 3.3) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
   - 3.4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1.11 ข้อมูลติดต่อ

ทรัสตี (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-659-8888
Website	www.one-asset.com

ผู้จัดการกองทรัสต์ (RM)	บริษัท ซาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 2922/198 อาคารซาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02-308-2022
Website	www.cireit.com

2. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) :	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Issara Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	ISSARA
ประเภท	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ทรัสตี (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ทุนชำระแล้ว[1)]	1,340,397,855 บาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	12 พฤศจิกายน 2567

หมายเหตุ 1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทุนชำระแล้วเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็น 1,340,390,000 บาท จากทุนชำระต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 13.4039 บาท คูณจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

3.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ ISSARA”) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลักและทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพาณิชยกรรม เป็นต้น โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.1.1 เป้าหมาย และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในอนาคต

อ้างถึงมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม ตั้งอยู่ในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ และ ตั้งอยู่ในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 จำนวน 35 ห้อง พื้นที่รวม 2,264.54 ตารางเมตร ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ ISSARA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่ารวมไม่เกิน 177 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากันกับราคาประเมินค่าที่ต่ำสุดจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (ประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด) โดยชำระในวันที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ภายในกรอบระยะเวลาอาจจะเกิดขึ้นพร้อมกันในวันเดียวกันหรือวันอื่นภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA โดยจะไม่เกิน 6 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์ ISSARA และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะได้ตกลงกัน ซึ่งจะต้องเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือกองทรัสต์ ISSARA อาจไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมก็ได้หากพิจารณาเงื่อนไขและปัจจัยตามที่กล่าวในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ในครั้งที่กล่าวอ้างถึงมีเหตุให้ไม่อาจลงทุนได้ ด้วยการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียม ภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จากธนาคาร และ/หรือ สถาบัน

การเงินแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง รวมจำนวนไม่เกิน 177 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ ISSARA กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้

โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะเป็นการทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินจาก CID และ บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด (“CIV”) (ซึ่งเป็นบริษัทที่มี CID ถือหุ้นร้อยละ 49.99) (CID และ CIV รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) มีรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยสังเขป ดังนี้

ลำดับ	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*)	จำนวนห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
1.	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์	3	322.89	CID
2.	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2	29	1551.88	CID
		3	389.77	CIV
จำนวนรวมทั้งสิ้น		35	2,264.54	

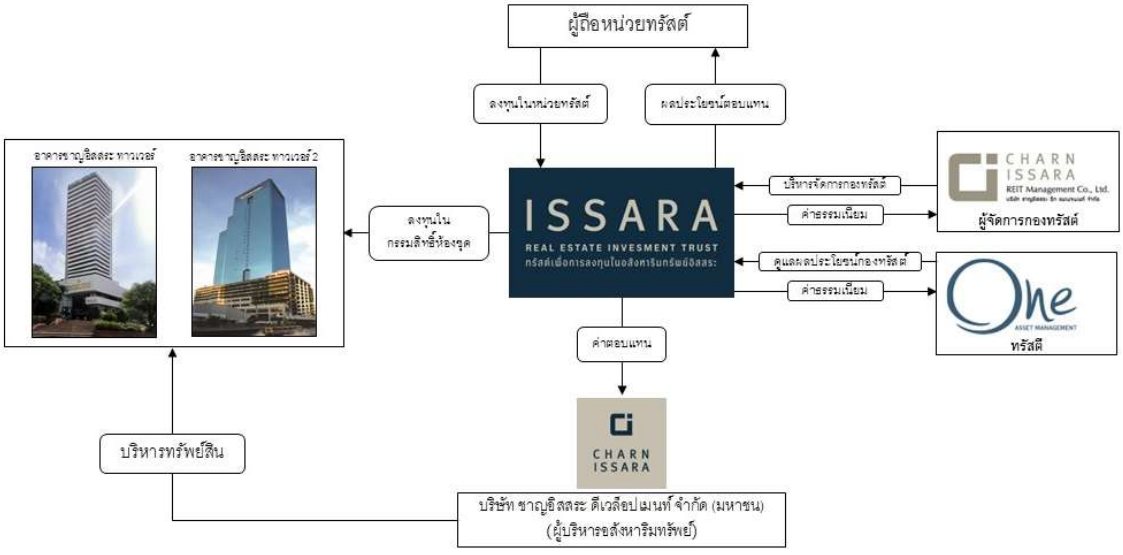
หมายเหตุ *) รายละเอียดทรัพยที่สินจะลงทุนเพิ่มเติม สามารถอ่านเพิ่มเติมได้ที่ ข้อ 7. ข้อมูลสำคัญอื่น

3.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2567

- วันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ ISSARA ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์
- วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ ISSARA จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ”) โดยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (“กองทุนรวม BKKCP”) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“บลจ.วรรณ”) เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- วันที่ 3 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ ISSARA ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม BKKCP แลกกับหน่วยทรัสต์ออกใหม่จากกองทรัสต์ ISSARA
- วันที่ 11 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ ISSARA ได้นำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนซื้อขายเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันแรก

3.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ ISSARA บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("CIRM") ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ISSARA และ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ ISSARA ให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดย CIRM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียว คือ CID ในสัดส่วนการถือหุ้นคิดเป็น ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567) และ CID ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ ISSARA คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.56 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567)

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA สามารถพิจารณาการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอ ดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ Email Address : sumana@cireit.com

3.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

3.4.1 สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าหน่วยทรัสต์* (ราคาตลาด) (บาท)
1,372,751,411.88	1,344,935,089.40	13.4493	895,000,000

หมายเหตุ * ใช้ราคาตลาดปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 8.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์

3.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์ ISSARA ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินหลัก ดังนี้

1. อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และเพื่อพาณิชยกรรมในอาคารชุด ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ จำนวน 24 ห้อง พื้นที่รวม 6,742.64 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ตามส่วนที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ แบ่งเป็น

a. ห้องชุดพาณิชยกรรม ชั้น 4 จำนวน 4 ห้อง พื้นที่รวม 428.51 ตารางเมตร
ประกอบด้วยห้องชุดเลขที่ 942/126, 942/127, 942/128 และ 942/130

b. ห้องชุดสำนักงาน ชั้น 5 ถึง ชั้น 26 จำนวน 20 ห้อง พื้นที่รวม 6,314.13 ตารางเมตร
ประกอบด้วย ห้องชุดเลขที่ 942/136, 942/137, 942/140, 942/141, 942/145, 942/146, 942/149, 942/150, 942/153, 942/154, 942/159, 942/160, 942/161, 942/163, 942/165-169 และ 942/174

2. อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และเพื่อการพาณิชยกรรมในอาคารชุด อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 จำนวน 136 ห้อง พื้นที่รวม 23,945.04 ตารางเมตร แบ่งเป็น

a. ห้องชุดพาณิชยกรรม ชั้น 2 ถึง ชั้น 4 จำนวน 76 ห้อง พื้นที่รวม 3,394.26 ตารางเมตร
ประกอบด้วย ห้องชุดเลขที่ 2922/67, 2922/76, 2922/104 - 2922/106, 2922/113 - 2922/129, 2922/134 - 2922/160, 2922/164 -2922/166 และ 2922/169 - 2922/192

b. ห้องชุดสำนักงาน ชั้น 10 ถึง ชั้น 36 จำนวน 60 ห้อง พื้นที่รวม 20,550.78 ตารางเมตร
ประกอบด้วยห้องชุดเลขที่ 2922/198 - 2922/200, 2922/217, 2922/220 - 2922/221, 2922/251, 2922/264, 2922/272, 2922/273, 2922/276 - 2922/279, 2922/281, 2922/282, 2922/289 - 2922/304, 2922/307- 2922/309 และ 2922/315 - 2922/339

สรุปข้อมูลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

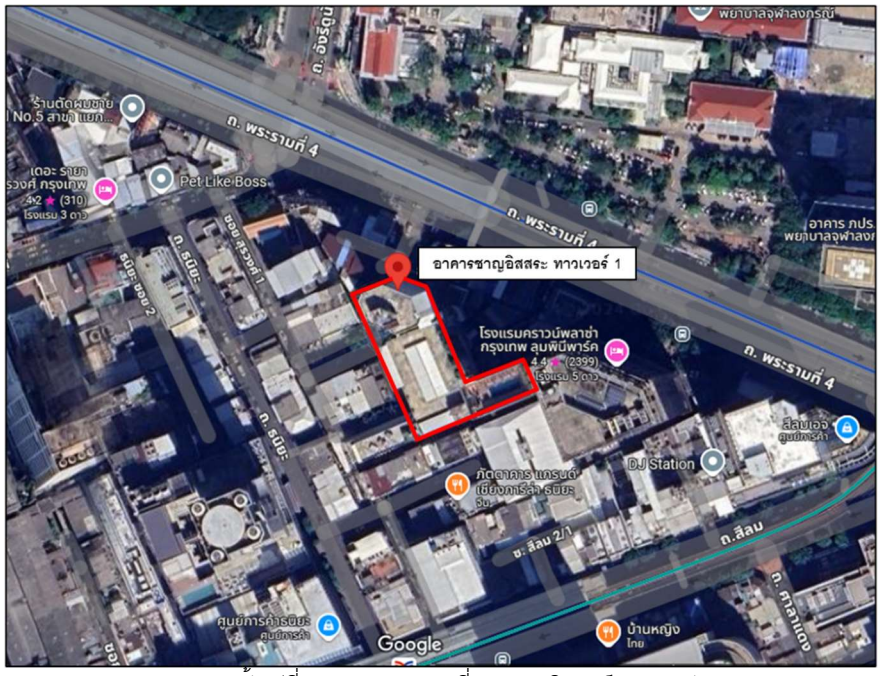
ทรัพย์สินหลัก	อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์	อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2	รวม
ที่ตั้ง	เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวงสุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวางกรุงเทพมหานคร	
ประเภทการถือครอง	กรรมสิทธิ์ห้องชุด อาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม	กรรมสิทธิ์ห้องชุด อาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม	
จำนวนห้องชุด	24 ห้อง	136 ห้อง	160 ห้อง
รวมพื้นที่ห้องชุดของกองทุนรวม	6,742.64 ตร.ม.	23,945.04 ตร.ม.	30,687.68 ตร.ม.
ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม	ร้อยละ 29.83	ร้อยละ 41.72	
อายุอาคาร	38 ปี	30 ปี	
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก	3 ธันวาคม 2567		
ราคาที่เข้าลงทุน (บาท)	239,794,285	770,671,308	1,010,475,593
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัล แทนท์ จำกัด	บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัล แทนท์ จำกัด	
มูลค่าตลาดที่ได้รับจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	314,600,000	978,500,000	1,293,100,000
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	15 พฤศจิกายน 2567	15 พฤศจิกายน 2567	
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	

สรุปกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

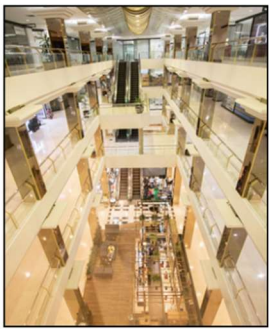
กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง	อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์	อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2	รวม
ที่ตั้ง	เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวงสุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	-
พื้นที่ใช้สอยรวมของทั้งอาคาร	22,602.29 ตร.ม.	57,393.56 ตร.ม.	79,995.85 ตร.ม.
กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง	319,940 ส่วน	295,076,581 ส่วน	-
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง	79,986 ส่วน	115,103,517 ส่วน	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง	ร้อยละ 25.00	ร้อยละ 39.01	-

ภาพถ่ายและที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ภาพถ่ายทรัพย์สินและแผนที่ตั้งโครงการ





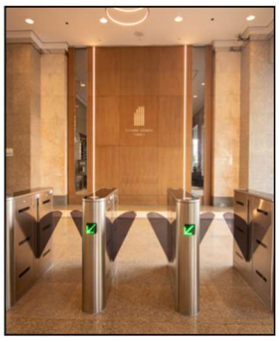


ตั้งอยู่ที่ 942 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

ภาพถ่าย : ทรัพย์สินและแผนที่ตั้งโครงการ อาคารซาญอิสสระ ทาวเวอร์







ตั้งอยู่ที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

ภาพถ่าย : ทรัพย์สินและแผนที่ตั้งโครงการ อาคารซาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2

สรุปทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด

ทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. อาคารชุด”) โดยแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง โดยมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นหนังสือสำคัญที่แสดงกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

โดยทรัพย์ส่วนกลาง ตามความหมายใน พ.ร.บ. อาคารชุด คือส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ซึ่งการบริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลางเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. อาคารชุดและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยและความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด จัดการดูแล ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลางให้สามารถใช้ประโยชน์ได้ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นอกจากนี้ นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการต่าง ๆ ในการบริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลาง เช่น การเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลางจะมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ผ่านการลงมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนั้น โดยเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.4.3 การลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี -

3.4.4 กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้น และมีสิทธิออกเสียงได้ในสัดส่วนร้อยละ 99

- ไม่มี -

3.4.5 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชี รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว มีสาระสำคัญอย่างน้อยดังนี้

1) วันที่ ราคา และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในทรัพย์สินแล้วแต่กรณี
2) เหตุผลในการลงทุนและประ โยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับจากการทำรายการ แหล่งเงินทุนที่ใช้ พร้อมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของทำรายการ
3) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
4) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน
5) กรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ระบุเหตุผลหรือเงื่อนไขที่ทำให้รายการดังกล่าวไม่ต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.4.6 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

3.4.7 ประกันภัยของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การจัดทำประกันภัยทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ และ อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ได้มีการทำประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสมมาโดยตลอด โดยนิติบุคคลอาคารชุดของทั้งสองอาคารมีการพิจารณารายปี เกี่ยวกับทุนประกันภัยที่เหมาะสม และดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิด (All Risk Insurance) มีจำนวนเงินเอาประกันภัยที่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินที่จะสร้างขึ้นใหม่ (Replacement Value) เพื่อให้สามารถรองรับความเสี่ยงในกรณีที่อาคารเกิดความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนในโครงสร้างอาคารจนกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

อาคาร	ประเภทประกันภัย	ทุนประกันภัย	ระยะเวลาการประกันภัย
อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	1,028,800,000 บาท[/1]	31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68
	ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคล ภายนอก	ไม่เกิน 20,000,000 บาท ต่อครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย	31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68
อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	3,268,200,000 บาท[/2]	31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68
	ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก	ไม่เกิน 25,000,000 บาท ต่อครั้ง และ100,000,000 บาท ตลอด ระยะเวลาเอาประกันภัย	31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68

หมายเหตุ: [/1] ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคาร ซึ่งอยู่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการทำประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ โดยมีผู้รับผลประโยชน์เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ชาญอิสสระทาวเวอร์ และ/หรือ เจ้าของร่วมทุกรายแห่งนิติบุคคลอาคารชุดชาญอิสสระทาวเวอร์

[/2] ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคาร ซึ่งอยู่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการทำประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 โดยมีผู้รับผลประโยชน์เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 และ/หรือ เจ้าของร่วมทุกรายแห่งนิติบุคคลอาคารชุดชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2

3.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.5.1 ลักษณะการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ ISSARA มีนโยบายนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดูแลในด้านการนำทรัพย์สินออกให้เช่า ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ โดยกองทรัสต์ ISSARA จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน

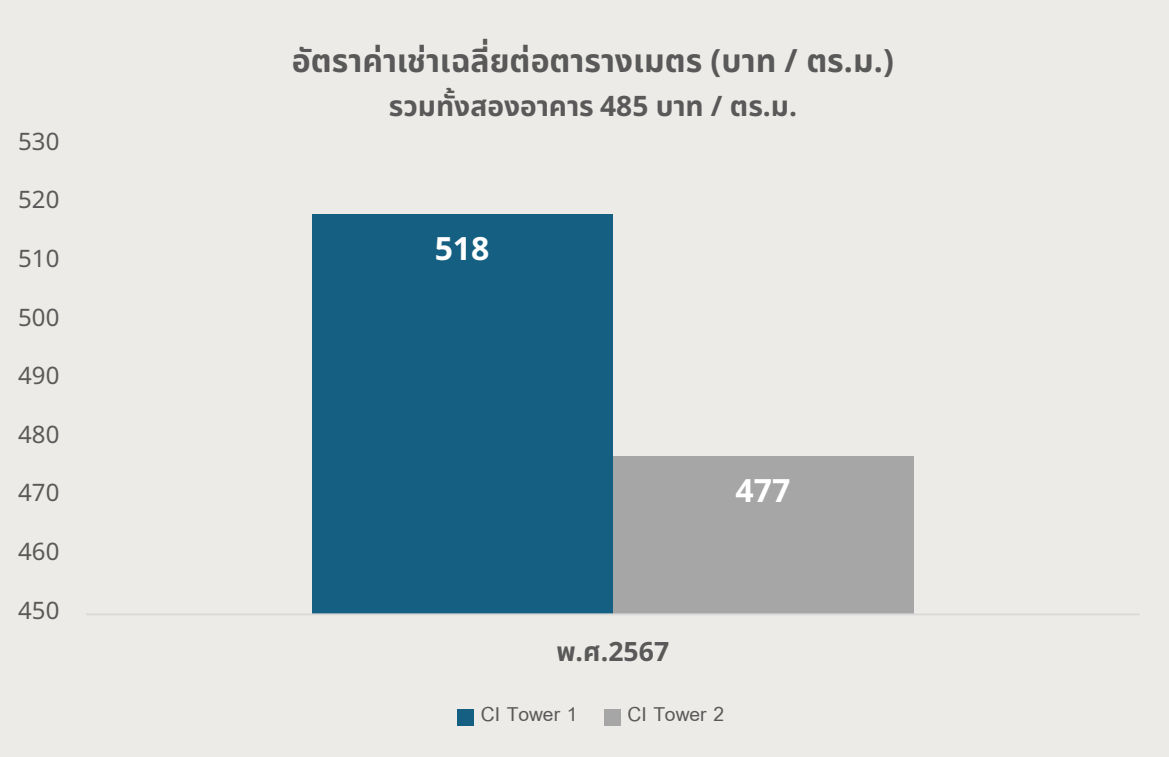
ทั้งนี้ จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมกล่าวคือ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่ดังกล่าวไปประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าเป็นอัตราตามขนาดของพื้นที่และทำเลที่ตั้ง โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยจะมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 - 3 ปี ตามความเหมาะสม สัญญาดังกล่าวเป็นมาตรฐานเดียวกันโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

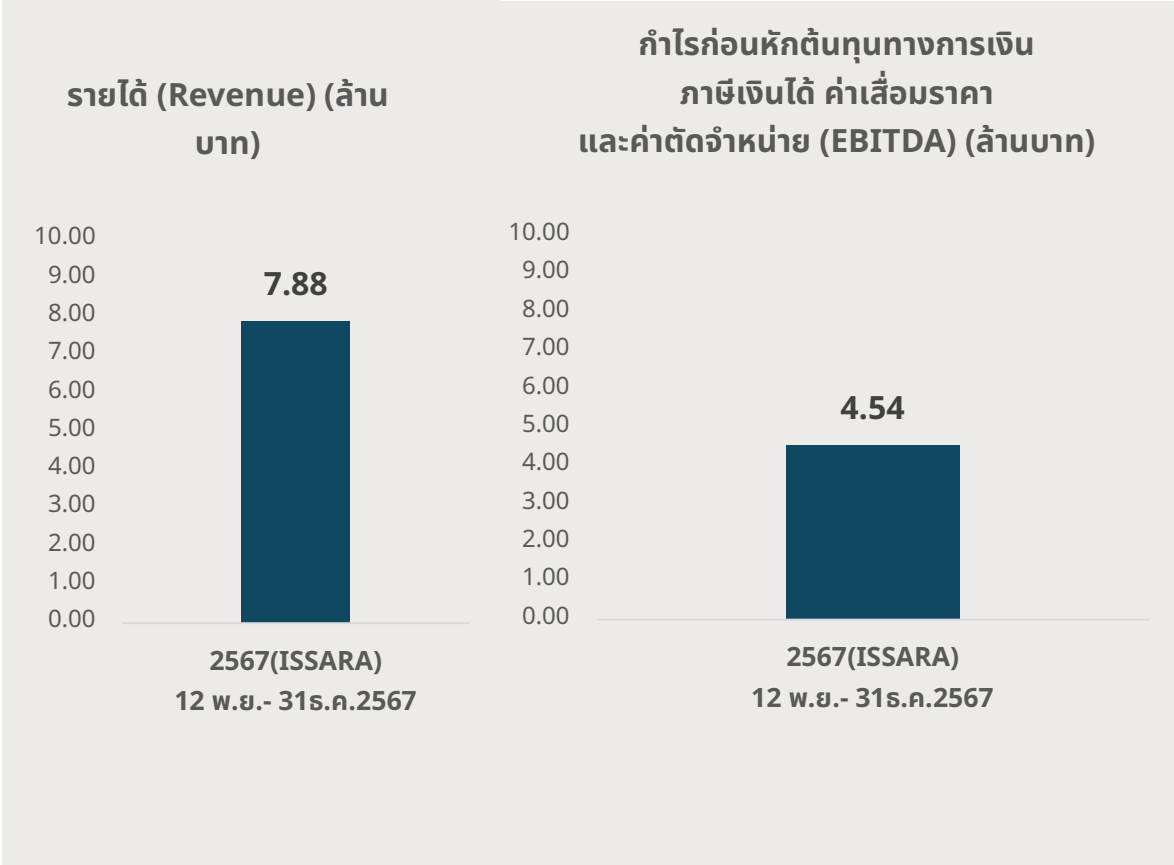
สำหรับพื้นที่บูธ จะมีรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์โดยมีการจองพื้นที่ล่วงหน้าประมาณ 1 - 2 เดือนผ่านระบบออนไลน์ที่พัฒนาโดย แผนก IT ของ CID โดยไม่มีการเรียกเก็บค่าบริการเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ และ CID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการออกใบจองและใบเสร็จให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าและบริการตามจำนวนวันที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ที่จะเช่า ณ วันที่มีการจอง ดังนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบริหารจัดการพื้นที่บูธล่วงหน้า และมีระยะเวลาในการจัดหาผู้เช่า

โดยมีโครงสร้างรายได้หลักมาจาก ค่าเช่า และ ค่าบริการ ที่ได้รับจากการให้เช่าอาคารชุดสำนักงานและกรรมสิทธิ์อาคารชุดเพื่อพาณิชยกรรมในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ และ อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ซึ่งเป็นการปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยจำนวนหลายราย โดยมีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยโดยรวม

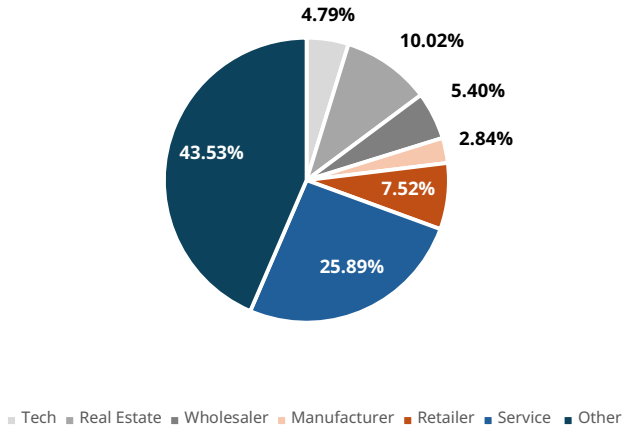
3.5.1.1 ผลการดำเนินงานทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และข้อมูลผู้เช่าทรัพย์สิน

กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ โดยผลประโยชน์โด ๆ เช่น เงินค่าเช่าและค่าบริการ หรือเงินประกันตามสัญญาเช่าอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการส่งมอบด้วยการนำฝากเข้าบัญชีให้แก่กองทรัสต์เป็นประจำทุกเดือน โดยสัญญาเช่าจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย ซึ่งจะมีอายุตั้งแต่ 1 ปี - 3 ปี

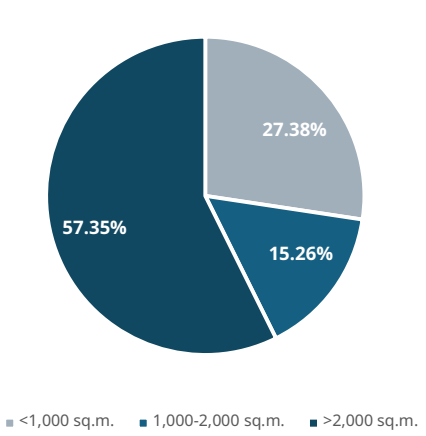




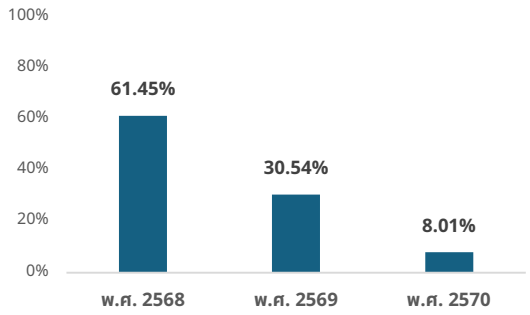
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ พ.ศ.2567



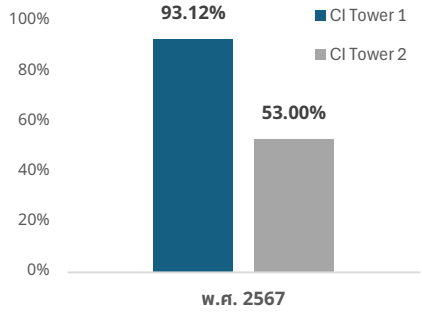
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาในอนาคต



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าที่ครบกำหนดสัญญา



ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ปีที่สิ้นสุดรอบบัญชี	2567
วันที่สิ้นสุดงวด	12 พ.ย. - 31 ธ.ค.
รายได้ค่าเช่าและบริการ	7.80
รายได้อื่น[1]	0.07
รวมรายได้	7.87
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.94
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	0.40
รวมค่าใช้จ่าย	3.34
กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม / กองทรัสต์	4.54

หมายเหตุ: [1] รายได้อื่นประกอบไปด้วย รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินแบบ Freehold ทั้งหมด มีอัตราการเช่าเฉลี่ยรวมของ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คิดเป็นร้อยละ 65.95 ซึ่งมาจากอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ คิดเป็นร้อยละ 65.08 และอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 คิดเป็นร้อยละ 66.19 ผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรก มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่ร้อยละ 48.00 ของพื้นที่ให้เช่าของโครงการ และผู้เช่ารายใหญ่มีการกระจุกตัว โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทในเครือกลุ่ม SIEMENS และกลุ่มชาญอิสสระ

สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ของโครงการทั้งหมดในบริเวณพื้นที่สำนักงานอยู่ระหว่าง 365 ถึง 680 บาท/ตร.ม./เดือน ส่วนบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรม อยู่ระหว่าง 300 ถึง 690 บาท/ตร.ม./เดือน โดยที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 1 ในปี 2567 อยู่ที่ 518.25 บาท/ตร.ม. และ อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 อยู่ที่ 477.96 บาท/ตร.ม.

3.5.2 ข้อมูลผู้เช่าทรัพย์สินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

ปัจจุบันผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น (1) บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (2) บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (3) บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (4) บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด (5) บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ทั้งนี้ สัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว มีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ที่เป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และมีเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการเช่า และ/หรือ การบริการเป็นทางการค้าปกติ (Arm's length Transaction) โดยไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

3.5.3 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ ISSARA ได้ทำสัญญาแต่งตั้ง บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("CID") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมอบหมายให้ผู้ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ในจัดหาประโยชน์ด้วยการออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และมอบอำนาจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าตอบแทนและนำส่งมอบด้วยการนำฝากเข้าบัญชีให้แก่กองทรัสต์เป็นประจำทุกเดือน ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการพิจารณาว่าเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน และเนื่องจากเป็นเจ้าของเดิมของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม BKKCP ก่อนที่จะโอนทรัพย์สินและภาระให้กับกองทรัสต์ ISSARA การบริหารการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยสรุปประเด็นสำคัญ ดังนี้

1) การบริหารทรัพย์สิน
   ผู้จัดการกองทรัสต์ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีและผลการดำเนินงานในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องและสามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราที่น่าพอใจ
2) การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
3) การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
4) ดูแลรักษาพื้นที่และภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

3.5.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อ่านที่ ข้อที่ 9.2 ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากกองทรัสต์ อ่านที่ ข้อ 7.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

3.5.3.2 การบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

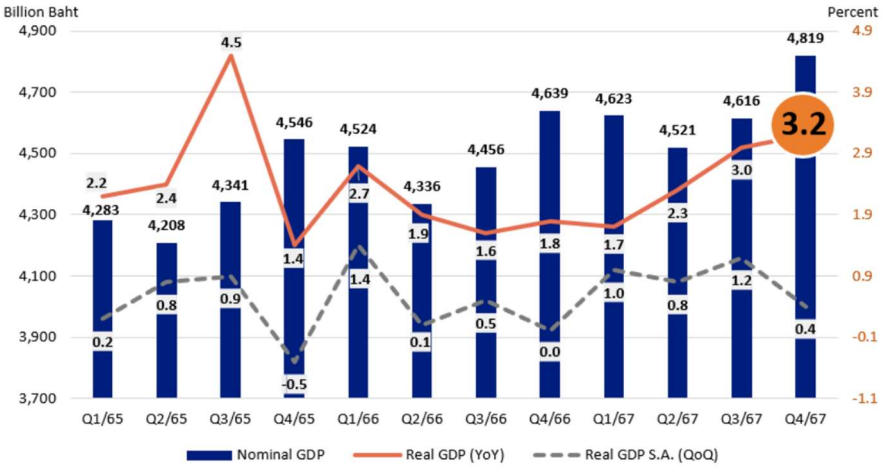
ณ ปัจจุบัน บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บางส่วนในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 อย่างไรก็ตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบทันทีในกรณีที่จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการใด ๆ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์แล้วเท่านั้น และจะไม่เรียกรับ หรือยอมรับทรัพย์สิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใด จากผู้ประสงค์จะซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ และผู้ที่ประสงค์จะขาย หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ยังคงเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องทุกประการ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมสำหรับมาตรการป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ที่ ข้อ 13 การป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

3.6 การกู้ยืมเงิน

- ไม่มี –

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

4.1 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในปี 2567 ณ ไตรมาสที่ 4/2567 จากตัวชี้วัดอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศด้านการผลิต (GDP) ขยายตัวร้อยละ 3.2 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาสที่ 3/2567 ส่วนในภาพรวมทั้งปี 2567 ขยายตัวร้อยละ เร่งขึ้นจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566 โดยปัจจัยหลักมาจากการเร่งตัวขึ้นของการผลิตภาคเกษตร ส่วนภาคนอกเกษตรในภาพรวมเร่งตัวขึ้นเช่นกัน ตามอัตราการขยายตัวของกลุ่มบริการ ในขณะที่การผลิตในกลุ่มอุตสาหกรรมชะลอตัวลง

	ข้อมูลจริง			ประมาณการ ปี 2568	
	2565	2566	2567	ณ 18 พ.ย. 67	ณ 17 ก.พ. 68
GDP (ณ ราคาประจำปี: พันล้านบาท)	17,378.0	17,954.7	18,578.9	19,272.8	19,284.9
รายได้ต่อหัว (บาทต่อคนต่อปี)	248,788.6	256,345.4	264,607.7	273,893.4	274,065.7
GDP (ณ ราคาประจำปี: พันล้านดอลลาร์ สรอ.)	495.1	515.7	526.3	550.7	551.0
รายได้ต่อหัว (ดอลลาร์ สรอ. ต่อหัวต่อปี)	7,094.1	7,363.3	7,496.0	7,825.5	7,830.4
อัตราการขยายตัวของ GDP (CVM, %)	2.6	2.0	2.5	2.3 - 3.3	2.3 - 3.3
การลงทุนรวม (CVM, %)[2/]	2.2	1.2	0.0	3.9	3.6
ภาคเอกชน (CVM, %)	4.6	3.1	-1.6	2.8	3.2
ภาครัฐ (CVM, %)	-3.9	-4.2	4.8	6.5	4.7
การบริโภคภาคเอกชน (CVM, %)	6.2	6.9	4.4	3.0	3.3
การอุปโภคภาครัฐบาล (CVM, %)	0.1	-4.7	2.5	2.1	1.3
ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ (ปริมาณ, %)	6.2	2.4	7.8	4.2	5.3
มูลค่าการส่งออกสินค้า (พันล้านดอลลาร์ สรอ.)[3/]	285.2	280.7	297.0	299.0	307.4
อัตราการขยายตัว (มูลค่า, %)[3/]	5.4	-1.5	5.8	2.6	3.5
อัตราการขยายตัว (ปริมาณ, %)[3/]	1.2	-2.7	4.4	2.3	3.0
ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ (ปริมาณ, %)	3.4	-2.5	6.3	3.2	3.5
มูลค่าการนำเข้าสินค้า (พันล้านดอลลาร์ สรอ.)[3/]	271.6	261.4	277.8	282.0	288.8
อัตราการขยายตัว (มูลค่า, %)[3/]	13.8	-3.8	6.3	3.3	4.0
อัตราการขยายตัว (ปริมาณ, %)[3/]	1.0	-4.1	5.2	3.0	3.5
ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์ สรอ.)	13.5	19.4	19.3	17.0	18.7
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์ สรอ.)	-17.2	7.4	12.3	14.3	14.0
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (%)	-3.5	1.5	2.3	2.6	2.5
เงินเฟ้อ (%)					
ดัชนีราคาผู้บริโภค	6.1	1.2	0.4	0.3 - 1.3	0.5 - 1.5
GDP Deflator	4.7	1.3	0.9	0.3 - 1.3	0.5 - 1.5

ภาพแสดงตารางสรุปประมาณการทางเศรษฐกิจสำหรับปี 2568

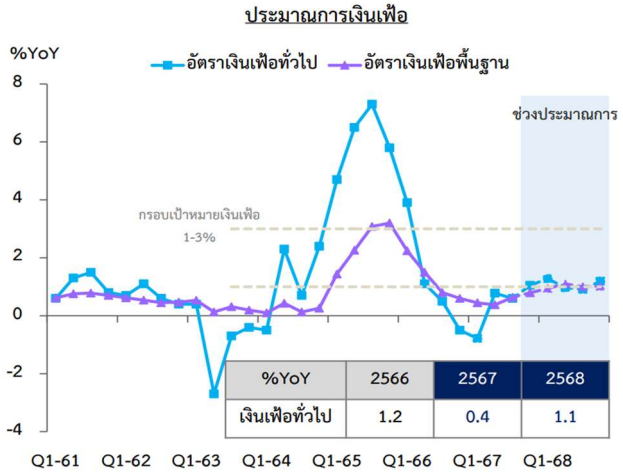
ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำหรับมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ณ ราคาประจำปี 2567 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 18.58 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จากเดิม 17.95 ล้านล้านบาท โดยที่ GDP เฉลี่ยต่อหัวของคนไทยอยู่ที่ 264,607.70 บาทต่อคนต่อปี เพิ่มขึ้นจาก 256,345.4 บาทต่อคนต่อปี ในปี พ.ศ. 2566 สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.6 ของ GDP

สำหรับการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนรวมทั้งปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 4.4 โดยชะลอตัวจากร้อยละ 6.9 ในปี 2566 ส่วนในภาคการลงทุนเอกชนปี 2567 ลดลง

สำหรับแนวโน้มทางเศรษฐกิจในปี 2568 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ คาดว่าขยายตัวร้อยละ 2.3 - 3.3 (ค่ากลางการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.8) โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากการใช้จ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายการลงทุน การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุน การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวเนื่องตามการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้าสู่ใกล้ระดับปกติเมื่อเปรียบเทียบกับช่วง ปี 2562 ก่อนสถานการณ์โควิด รวมทั้งแนวโน้มการขยายตัวต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า สอดคล้องกับการขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก โดยคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อในปี 2568 เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.5 - 1.5 และคาดการณ์ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP

อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดที่สำคัญซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน อันเป็นผลเนื่องมาจากความเสี่ยงของแนวโน้มเศรษฐกิจและการเงินโลก โดยเฉพาะความไม่แน่นอนจากการดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจของสหรัฐ, ความยืดเยื้อของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาค, การปรับทิศทางการดำเนินนโยบายของธนาคารกลางสำคัญ และความเสี่ยงในการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ขณะเดียวกัน เศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดของการขยายตัวอันเนื่องมาจากภาระหนี้สินภาคครัวเรือนภายใต้มาตรฐานสินเชื่อที่มีความเข้มงวดมากขึ้น แม้ว่าสัดส่วนหนี้ครัวเรือนจะลดลงแต่อยู่ในระดับสูง ในขณะที่คุณภาพสินเชื่อภาคธุรกิจ SMEs อยู่ในระดับต่ำ ส่วนแนวโน้มความผันผวนในภาคการเกษตรคาดการณ์ว่าจะเป็นไปในทางที่ดีขึ้นเนื่องจากสภาพอากาศเอื้ออำนวย ผู้ส่งออกรายใหญ่ของโลกเริ่มปรับตัวเข้าสู่สภาวะปกติ ซึ่งจะสร้างแรงกดดันให้แก่ราคาสินค้าประเภทเกษตรลดลง ซึ่งปัจจัยทั้งหมดนี้อาจส่งผลต่อแนวโน้มในภาพใหญ่ของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศไทย



ภาพแสดง ประมาณการเงินเฟ้อ

ที่มา : กระทรวงพาณิชย์ คำนวณโดย ธนาคารแห่งประเทศไทย

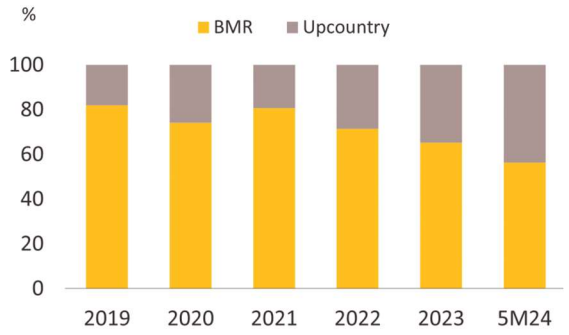
ข้อมูลอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทั้งปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 0.4 ส่วนด้านการใช้จ่ายการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและภาครัฐบาลขยายตัวร้อยละ 4.4 และ 2.5 ตามลำดับ การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.8 ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.6

อย่างไรก็ตาม รัฐบาลมีแนวทางและนโยบายในการบริหารเศรษฐกิจมหภาคในปี 2568 ในการเตรียมการรับมือผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการค้าของประเทศคู่ค้าที่สำคัญ ให้ความสำคัญกับการเจรจาการค้ากับสหรัฐฯ ปกป้องภาคการผลิตและส่งเสริมสินค้าส่งออกไทยที่มีศักยภาพและเร่งรัดส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชนให้กลับมาขยายตัว การเร่งสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนต่างชาติ การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณเพื่อให้เม็ดเงินรายจ่ายภาครัฐเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจโดยเร็ว ดำเนินการเรื่องนโยบายการขับเคลื่อนภาคการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้นในปีนี้ให้สามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง และสร้างการตระหนักรู้ ประชาสัมพันธ์มาตรการให้ความช่วยเหลือจากภาครัฐในการแก้ไขปัญหาหนี้สินภาคครัวเรือนและ SMEs ในการปรับโครงสร้างหนี้ให้สามารถชำระหนี้ได้อย่างเหมาะสม [1]

[1] ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

4.2 ภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ของภาวะตลาดดังกล่าว อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่า

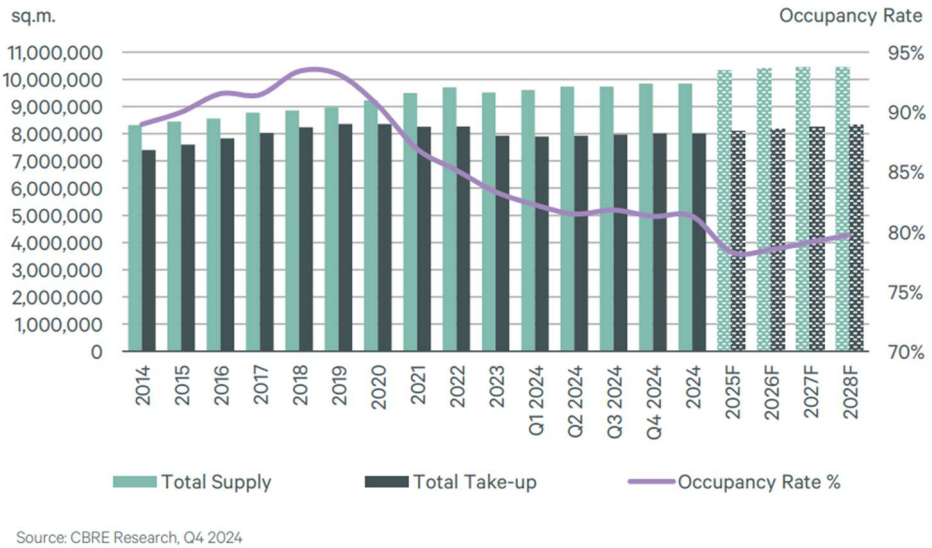
ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา โดยได้รับอิทธิพลจากทั้งปัจจัยเศรษฐกิจ พฤติกรรมการทำงานที่เปลี่ยนไป และการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานใหม่ ๆ ปัจจุบัน พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ มีการกระจายตัวของอุปทานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เช่น สีลม สาทร เพลินจิต และสุขุมวิท รวมถึงพื้นที่ที่กำลังเติบโตอย่างรัชดาภิเษก พระราม 9 และบางนา อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่และพฤติกรรมของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไปกำลังส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าและระดับค่าเช่า



ภาพแสดง อัตราส่วน(%)ของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าระหว่างเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และ ต่างจังหวัด

ที่มา : Krungsri Research

อ้างอิงจากข้อมูลพื้นฐานของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา พบว่าช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ.2562-2566) อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 75% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากใบอนุญาตก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) โดยเฉพาะย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ และสุขุมวิทตอนต้น-สุขุมวิท 24 จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน แต่เนื่องจากที่ดินว่างที่เหลือน้อยลง และต้นทุนด้านราคาที่ดิน ทำให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น[2]



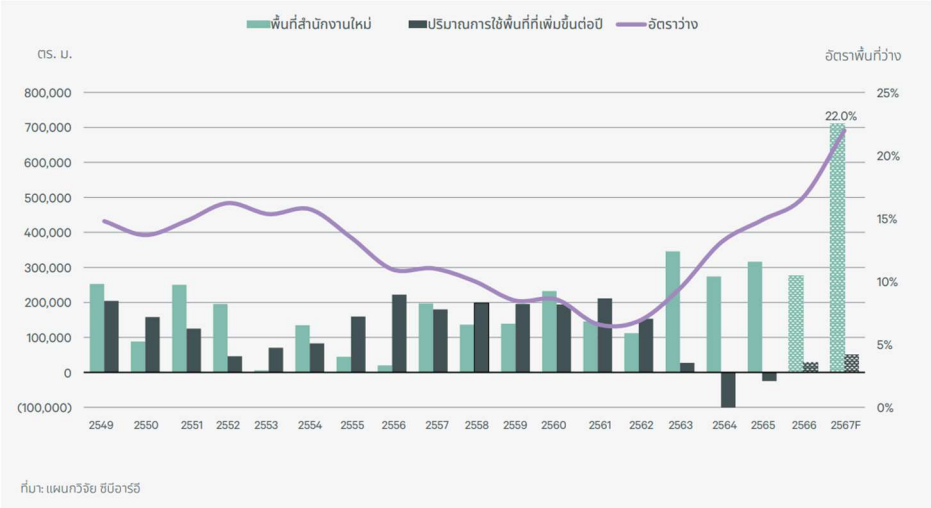
Source: CBRE Research, Q4 2024

ภาพแสดง Total Supply, Take Up & Occupancy Rate of Bangkok Office 2014-2028F

ที่มา : CBRE Research Q4/2024

[2] ที่มา : Krungsri Research

ในปี 2567 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงาน (Total Supply Space) ทั้งตลาดปรับตัวลดลงเหลือ 9.93 ล้านตารางเมตร จากประมาณการณ์เดิม 10.31 ล้านตารางเมตร เนื่องจากมีการรื้อถอนอาคารเก่าหลายแห่ง เช่น อาคารศรีเฟื่องฟุ้ง และ มีการเลื่อนเปิดตัวอาคารใหม่เนื่องจากความล่าช้าในงานก่อสร้างเสร็จไม่ทันตามกำหนด แต่อย่างไรก็ตาม แผนกวิจัย CBRE และ ผู้เชี่ยวชาญหลายสถาบันคาดการณ์ว่า ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในปี 2568 ยังคงเผชิญปัญหาสำคัญเนื่องจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นสูงอย่างรวดเร็วในปี 2567 จะทำให้อัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นโดยเฉพาะในย่านธุรกิจใจกลางเมือง (CBD)

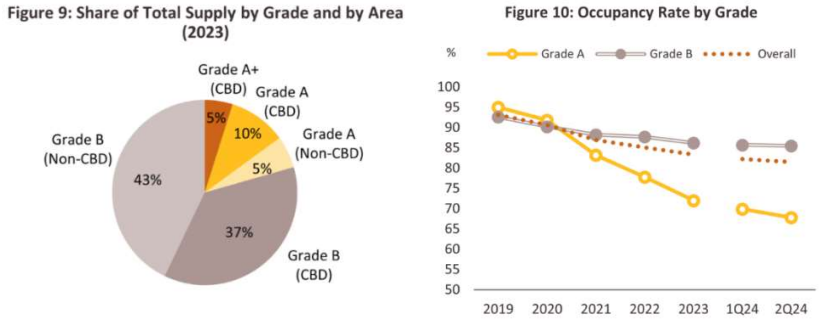


ภาพแสดงพื้นที่สำนักงานใหม่และปริมาณการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นต่อปี ในปี 2549-2567F

ที่มา : CBRE Research Office Segment Q4/2024

โดย ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ประกอบด้วยอุปทานใหม่เพิ่มเข้าสู่ตลาดอาคารสำนักงาน 595,812 ตารางเมตร ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินอยู่ในระดับสูงกว่าความต้องการเช่า อ้างอิงข้อมูลจาก CBRE จะเห็นได้ว่า อัตราพื้นที่ว่างของพื้นที่อาคารสำนักงานในภาพรวมของทั้งตลาดทยอยปรับตัวสูงขึ้นตั้งแต่ปี 2562 ปัจจุบันในปี 2567 อยู่ที่ 22.0% เนื่องจากการปิดกิจการของบริษัทในช่วงดังกล่าว ประกอบกับรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไปนับตั้งแต่การแพร่ระบาดของโควิด-19 จากเดิมที่เป็นการทำงานที่ออฟฟิศ ถูกปรับเปลี่ยนเป็นรูปแบบการทำงานแบบ Work From Home (WFH) หรือ การสลับเข้าทำงานที่ออฟฟิศและจากที่ไหนก็ได้ (Hybrid Workplace) ทำให้บริษัทขนาดใหญ่ลดพื้นที่เช่าและปรับใช้แนวทาง Flexible Office มากขึ้น และส่งผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่เช่าในภาพรวมลดลง

แต่ทั้งนี้ SCBEIC กล่าวว่า ปัจจุบันในปี 2567 เทรนด์รูปแบบการทำงานได้ถูกปรับจาก Hybrid workplace เป็น Office-Based Hybrid workplace ซึ่งผู้ประกอบการได้กำหนดให้มีสัดส่วนจำนวนวันที่ลูกจ้างจะต้องเดินทางเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศแบบ On-Site มากกว่าจำนวนวันที่ลูกจ้างสามารถทำงานจากที่ไหนก็ได้ จากเทรนด์ดังกล่าวนี้จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการฟื้นตัวต่อความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าต่อไปในอนาคต

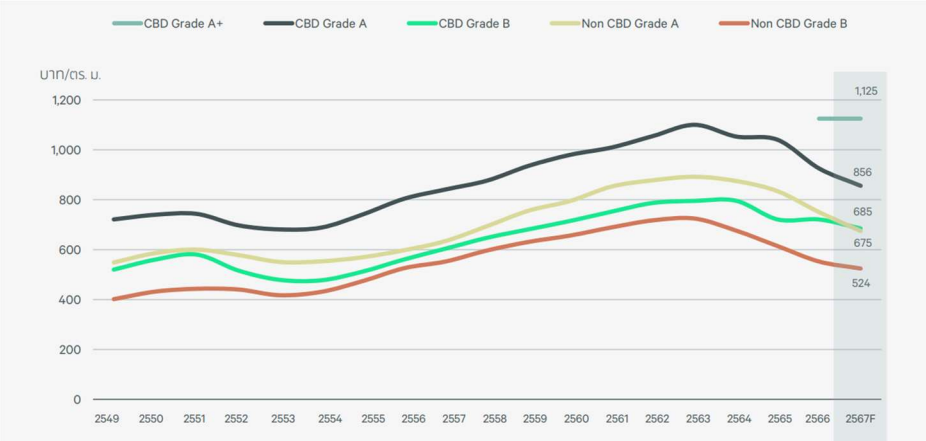


ภาพแสดง Share of Total Office Building Supply by Grade & By Area and Occupancy Rate by Grade

ที่มา : CBRE Research ร่วมกับ Krungsri Research

สภาพการณ์อุปสงค์อุปทานตลาดสำนักงานให้เช่าในปี 2567 มีการเปลี่ยนแปลงชัดเจนระหว่างอาคารเขียว และอาคารแบบเก่า ผู้เชี่ยวชาญหลายสถาบันได้กำหนดคำนิยามอาคารใหม่เกรด A+ ขึ้นเพิ่มเติมจากอาคารเกรด A ซึ่งอาคารเกรด A+ หมายถึงอาคารเขียวที่ได้รับประกาศนียบัตรรับรองมาตรฐานสากล LEED (อาคารประหยัดพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อม) และ/หรือ ได้รับประกาศนียบัตรรับรองมาตรฐานสากล WELL (อาคารที่มีสุขภาวะที่ดี) ซึ่งหลายอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในช่วงปี 2566-2567 ได้การรับรองทั้งสองมาตรฐาน เช่น โครงการ เดอะ ปาร์ค และ โครงการ วัน แบงค็อก

ซึ่งอาคารใหม่เกรด A+ (อาคารเขียว) ส่วนใหญ่เป็นอาคารขนาดใหญ่ที่สร้างขึ้นเพื่อการอยู่อาศัย และพาณิชกรรมบนพื้นที่เดียวกันแบบ Mixed-Use ตั้งอยู่ใจกลางเขตเศรษฐกิจของกรุงเทพ จึงได้รับความสนใจจากผู้เช่าซึ่งเป็นบริษัทข้ามชาติที่มีนโยบายใส่ใจสิ่งแวดล้อมสอดคล้องกับกระแส ESG (Environment, Social and Governance) และต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้สถานที่ทำงาน บริษัทเหล่านี้เข้ามาทำสัญญาเช่าอาคารเกรด A+ ระยะยาวเพิ่มขึ้น โดยย้ายพื้นที่เช่าจากอาคารเก่าสู่อาคารเขียวมากขึ้น แต่ทั้งนี้ อาคารเกรด A+ และ A ทั้งหมด ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ Central Business District (CBD) ของกรุงเทพฯ มีปริมาณอุปทาน 5% และ 10% ตามลำดับ รวมเป็น 15% ของอุปทานพื้นที่เช่าสำนักงานทั้งหมดเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานเกรด B ในโซน CBD ซึ่งมีอุปทานทั้งสิ้น 37% และอาคารเกรด B ที่อยู่พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) อยู่ที่ 43% จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่าถึงแม้ปริมาณอุปทานของอาคารสำนักงานเกรด A+ และเกรด A จะต่ำกว่าเกรด B หลายเท่าตัวแต่การแข่งขันใน Segment นี้สูงกว่ามาก อ้างอิงจากแผนภาพกราฟด้านบนจะเห็นว่าอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ของอาคารเกรด A นั้นมีแนวโน้มลดถอยลงในขณะที่อาคารเกรด B ยังคงลดถอยลงแบบทรงตัวมากกว่า



ภาพแสดงค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามระดับ จากพื้นที่ 100-300 ตร.ม. ในปี 2549-2567F

ที่มา : CBRE Research

ข้อมูลจากแผนกวิจัย CBRE กล่าวว่าโดยภาพรวม คาดว่าค่าเช่าจะลดลงในทุกประเภทอาคาร แต่ถ้าแยกตามประเภทอาคารและทำเลที่ทั้งจะพบว่า อาคารเกรด A+ (อาคารเขียว) ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ยังสามารถรักษาอัตราค่าเช่าได้ในช่วงราคา 1,100 - 1,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน อาคารเกรด A ทั่วไปในเขต CBD อัตราค่าเช่าประมาณ 900-1,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน ส่วนอาคารนอกศูนย์กลางเศรษฐกิจ (Non CBD) ทั้งเกรด A และ B จะมีอัตราค่าเช่าลดลงร้อยละ 1.5 ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ช่วงระดับ 650-750 บาท/ตารางเมตร/เดือน และ 500-600 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตามลำดับ สำหรับธุรกรรมขนาดใหญ่จะได้รับส่วนลดประมาณร้อยละ 5-15 เมื่อเทียบกับธุรกรรมขนาดเล็ก

ผู้เชี่ยวชาญหลายสถาบันคาดว่า อุปสงค์การเช่าอาคารสำนักงานของบริษัทข้ามชาติบริษัทเทคโนโลยี บริษัทการเงิน และ บริษัทค้าปลีก น่าจะกระจุกตัวอยู่กับอาคารเขียวเกรด A+ แบบ Mixed Use ในทำเลสีลม-พระราม 4 ทำเล เพลินจิต ชิดลม และ ถนนวิทยุ เพื่อตอบโจทย์นโยบายความยั่งยืนที่ครอบคลุมสิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิตและ ธรรมาภิบาล รวมถึงสร้างภาพลักษณ์องค์กรทันสมัยเพื่อดึงดูดกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ ส่วนอุปสงค์การเช่าอาคารเกรด B และเกรด C ผู้เช่าจะเป็นกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก และมีงบประมาณจำกัด อีกทั้งยังเป็นผู้เช่าที่มีความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจสูง ส่งผลให้การแข่งขันในกลุ่มอาคารเหล่านี้ต้องปรับตัวอย่างมาก ทั้งด้านราคาเช่า การบริหารอาคารให้ดูสะอาดทันสมัย และ ปรับปรุงมาตรฐานอาคารให้ผ่านเกณฑ์อาคารประหยัดพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อมในอนาคต ทั้งนี้ อุตสาหกรรมเทคโนโลยีและ Startup ยังคงเป็นกลุ่มหลักที่มีการขยายสำนักงานอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่กลุ่มสถาบันการเงินและบริษัทดั้งเดิมบางแห่งลดขนาดพื้นที่ลง การเติบโตของอุตสาหกรรม E-commerce และ Logistics ส่งผลให้พื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่นและใกล้โครงข่ายขนส่งเป็นที่ต้องการมากขึ้น

นโยบายการเช่าอาคารเขียว นโยบายการลดพื้นที่สำนักงานตามแนวทางทำงานจากที่บ้าน (WFH) และ นโยบายการลดงบประมาณการเช่าเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจทั่วโลกถดถอย ทำให้เจ้าของอาคารส่วนใหญ่มีความจำเป็นต้องเพิ่มแรงจูงใจในการรักษาผู้เช่าเดิม และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ อาทิ เช่น การยกเว้นหรือลดค่าเช่าในระยะเวลาที่กำหนด การคงค่าเช่าในอัตราเดิมแต่ขยายระยะเวลาสัญญาเช่า, การส่งเสริมเรื่องระยะเวลาปลอดค่าเช่าซึ่งเป็นมาตรฐานในการดึงดูดผู้เช่า การปรับข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าที่ยืดหยุ่นมากขึ้น หรือการปรับปรุงอาคารเก่าให้อยู่ในสภาพที่น่าดึงดูด เป็นต้น เนื่องจากอาคารสำนักงานเก่าที่มีการบำรุงรักษาที่ดีจะยังคงสามารถเอาตัวรอดจากกระแสค่าเช่าที่ปรับตัวลดลงได้ แต่อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงอาคารสำนักงานเก่าในบางแห่งอาจไม่คุ้มค่ากับการลงทุน

นอกจากนี้ การย้ายสำนักงานเพื่อลดต้นทุนก็เป็นหนึ่งในแรงผลักดันหลัก โดยพบว่าผู้เช่าบางรายต่อสัญญาเช่าแต่ลดขนาดพื้นที่ลง ขณะเดียวกัน ผู้เช่ารายใหญ่ที่ครองพื้นที่มากในอาคารสำนักงาน มีอำนาจการต่อรองที่สูงขึ้นเพื่อเรียกร้องเงื่อนไขที่ดีกว่า แม้จะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ แต่ความนิยมของอาคารสำนักงานที่ผ่านการรีโนเวทหรือมีการปรับปรุงให้ทันสมัย ยังคงเป็นกลยุทธ์สำคัญของเจ้าของอาคารเก่าอายุเกิน

15 ปี หลายแห่งเลือกที่จะปรับเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง หรือเพิ่มบริการอื่น ๆ[3] โดยที่เจ้าของอาคารเก่าจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่ และการใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อดึงดูดผู้เช่า โดยที่อาคารเกรด B ได้รับผลกระทบน้อยกว่าอาคารเกรด A และ A+ เนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่ในอาคารไม่เน้นปรับตัวสู่การทำงานแบบไฮบริด และมีความกังวลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการย้ายสำนักงาน เช่น การที่ต้องจ่ายค่าเช่าเพิ่มขึ้นหากเลือกย้ายไปยังสำนักงานที่ดีกว่า และ ค่าใช้จ่ายในการรีโนเวท

แต่ทั้งนี้ ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยยังจัดว่ามีความน่าสนใจเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจากประเทศไทยอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคซึ่งสามารถเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก เมื่อเทียบค่าเช่าสำนักงานของไทยกับประเทศ อาทิ ฮ่องกง สิงค์โปร์ และโฮจิมิน พบว่าค่าเช่าเฉลี่ยของไทยยังอยู่ในระดับต่ำกว่าประเทศดังกล่าวประมาณ 1.5-3.5 เท่า จึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่จูงใจให้บริษัทต่างชาติเข้ามาตั้งสำนักงานในไทย รวมถึง ภาครัฐออกมาตรการที่เอื้อประโยชน์แก่ธุรกิจสำนักงานให้เช่า เช่น สิทธิพิเศษทางภาษีสำหรับบริษัทจัดตั้งที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center: IBC) ปัจจัยข้างต้นหนุนให้ตลาดอาคารสำนักงานของไทยมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า[2]

4.3 กลุ่มเป้าหมายเฉพาะและการแข่งขันสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

อาคารซาญอิสสระ ทาวเวอร์ และอาคารซาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถือเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี ที่ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง ซึ่งมีความต้องการสูงจากธุรกิจที่ต้องการทำเลที่สะดวกและเข้าถึงได้ง่าย โดยเฉพาะในโซนศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่มีการแข่งขันสูงและมีทรัพย์สินใหม่ ๆ เข้ามามากมาย

- **การแข่งขันในเกรดเอ**: อาคารสำนักงานเกรดเอ มีการแข่งขันที่รุนแรง เนื่องจากมีทรัพย์สินใหม่ ๆ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อการแข่งขันในด้านการขาย และมีความเสี่ยงที่อัตราการเช่าหรือค่าเช่าจะลดลง
- **ความได้เปรียบของเกรดบี**: ในทางตรงกันข้าม อาคารสำนักงานเกรดบี อย่างอาคารซาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารซาญอิสสระทาวเวอร์ 2 มีตัวเลือกไม่มากในตลาด ทำให้มีการแข่งขันที่น้อยกว่าอาคารเกรดเอ นอกจากนี้ การมีพื้นที่ค้าปลีกในโซนออฟฟิศยังเป็นจุดแข็งที่เพิ่มมูลค่าและดึงดูดผู้เช่า

กลุ่มเป้าหมายของอาคารซาญอิสสระ ทาวเวอร์ และอาคารซาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 คือธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็กที่ต้องการทำเลที่ดีในราคาที่เหมาะสม ทำให้กลุ่มเป้าหมายสามารถเข้าถึงได้ง่าย และไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายสูงเหมือนกับการเช่าอาคารเกรดเอ นอกจากนี้ อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นใหม่มีความจำเป็นทางด้านต้นทุนให้ต้องกำหนดตำแหน่งทางการตลาดเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ทำให้การแข่งขันในกลุ่มเกรดบีมีความเข้มข้นน้อยกว่าอาคารเกรดเอมาก

การแข่งขันที่ลดลงในกลุ่มเกรดบี ทำให้อาคารซาญอิสสระ ทาวเวอร์ และอาคารซาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 มีโอกาสในการดึงดูดผู้เช่าได้มากขึ้น และสามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงในระยะยาว นอกจากนี้ การที่มีพื้นที่ค้าปลีกในอาคารยังช่วยเพิ่มความสะดวกสบายและความพึงพอใจให้กับผู้เช่า

[3] ที่มา : ฐานเศรษฐกิจ

5. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสตีไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสตีพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

5.1.1 กองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ที่มีการจัดตั้งจากการแปลงสภาพกองทุนรวม โดยผลการดำเนินงานดังกล่าว นักลงทุนไม่สามารถตัดสินใจเพื่อการลงทุนได้

กองทรัสต์ ISSARA ได้รับการจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตในสถานภาพเป็นกองทรัสต์และภายใต้การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้นักลงทุนใช้ประกอบการตัดสินใจและอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตและไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับหรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ISSARA เข้าลงทุนจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต ดังนั้น นักลงทุนไม่ควรอ้างอิงข้อมูลทางการเงินและสถิติในการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวเพื่อประเมินผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA ในอนาคต

5.1.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจได้รับความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น การผันผวนของค่าเงินบาท การก่อวินาศกรรม การเมือง สงคราม จลาจล การประท้วง การวางผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าของกองทรัสต์ ISSARA ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลากหลายประเภท จึงอาจช่วยลดความเสี่ยงจากผลกระทบของความผันผวนทางเศรษฐกิจได้

5.1.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้มีการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น โดยอาจมีอุปทานส่วนเกินของอาคารสำนักงานภายในประเทศซึ่งอาจเกิดขึ้นเป็นระยะ ๆ รวมถึงความจำเป็นในการปรับปรุง บำรุงรักษา และพัฒนาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานตลอดเวลา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้นเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าจ้าง ราคาต้นทุนด้านพลังงานและการบำรุงรักษา ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ISSARA

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งอยู่ในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 อยู่ในทำเลที่ถือเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการค้า มีความเจริญเติบโตสูง และสามารถเข้าถึงได้ง่ายดาย นอกจากนี้ ในบริเวณดังกล่าวยังมีการเชื่อมต่อกับแหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างครบครัน เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถานศึกษา และสถานที่ราชการ ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้มีผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA ได้เป็นอย่างดี

5.1.4 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในอาคาร อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ ISSARA จะจัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมถึงจะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งบุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา

5.1.5 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ ISSARA ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ ISSARA ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 7 ตุลาคม 2567 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่อยู่ในแนวเขตเวนคืน

5.1.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ISSARA มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้มีการทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินและประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกไว้ เพื่อเป็นการรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น อย่างไรก็ดี แม้ว่ากองทรัสต์ ISSARA จะได้จัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ ISSARA อาจได้รับ หรือกองทรัสต์ ISSARA อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ ISSARA เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่าง ๆ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำมีความเพียงพอและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย

5.1.7 ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์

หากมีการปรับปรุงซ่อมแซมห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หรือนิติบุคคลอาคารชุดมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง อาจส่งผลกระทบต่อการนำทรัพย์สินออกหาผลประโยชน์ แต่อย่างไรก็ตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ISSARA จะมีการวางแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมให้เหมาะสมเพื่อให้มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของผู้เช่าน้อยที่สุด ทั้งนี้ ในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะเป็นไปตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งและได้รับความเห็นชอบ หรือตามแผนงานและประมาณการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ ISSARA และจะมีการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อขออนุมัติและทำการสำรองเงินในการปรับปรุงและซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี ส่วนการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง ทางนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละอาคารจะต้องได้รับการอนุมัติงบประมาณจากเจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงข้างมากในการประชุมสามัญประจำปี ก่อนจะเริ่มดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร ทั้งนี้ พ.ร.บ. อาคารชุดได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมไว้ โดยมติเกี่ยวกับการก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด และในการลงคะแนนเสียงในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมดังกล่าว เจ้าของร่วมจะมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ทั้งนี้ ในปัจจุบัน กองทุนรวม BKKCP และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง รวมกันคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 27 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ และประมาณร้อยละ 45 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2

อย่างไรก็ตาม จากการตรวจสอบที่ผ่านมาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้รับการดูแล ปรับปรุง และบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าทำกับ CID สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะกำหนดให้มีการวางแผนและมีนโยบายในการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงภาพลักษณ์ และการจัดซื้อ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่าง ๆ ในทุก ๆ ปี เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการตรวจสภาพทรัพย์สินทุกปี ภายหลังจากกองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ในอนาคตนิติบุคคลอาคารชุด มีแผนเกี่ยวกับการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนห้องน้ำในแต่ละชั้นของอาคาร การปรับปรุงระบบลิฟต์ (Service Lift 2 ตัว) โดยมีกำหนดจะเริ่มดำเนินการภายหลังจากที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

5.1.8 ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวม BKKCP กองทรัสต์ ISSARA และได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม BKKCP ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวม BKKCP กับ CID ซึ่งจะส่งผลให้ CID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ของกองทรัสต์ ISSARA สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์ได้รับโอน นอกจากนี้ เมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับ CID ในฐานะจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วย CID มีความชำนาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินและมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่ารายย่อยรวมถึงผู้เช่ารายใหญ่ หากในอนาคตมีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารรายอื่น อาจส่งผลให้ความสามารถในการสร้างรายได้ลดลงได้ ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน CID บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

5.1.9 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอนาคต ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์ ISSARA

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตนั้น สำหรับสัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ การที่กองทรัสต์ ISSARA จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะทำให้กองทรัสต์ ISSARA เข้าไปเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่ารายย่อยแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าเดิม โดยผลของกฎหมาย อย่างไรก็ดี การรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าโดยผลของกฎหมายจะไม่รวมถึงข้อตกลงอื่น ๆ และประโยชน์อื่นใดที่ไม่เกี่ยวกับสาระสำคัญตามสัญญาเช่าตามที่กฎหมายกำหนด (หากมี) นอกจากนี้ สำหรับสัญญาบริการที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาใน สัญญาบริการโดยตรงกับกองทรัสต์ ISSARA และไม่ชำระค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ ISSARA กองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงในส่วนของการไม่ได้รับค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ ISSARA และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA

อย่างไรก็ดี สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องดำเนินการขอความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ในการโอนสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้แก่กองทรัสต์เพื่อเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นกองทรัสต์ ISSARA ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้แล้วเสร็จได้ในวันโอนทรัพย์สินและภาระหรือภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะต้องจัดส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าหรือค่าบริการตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ให้แก่กองทรัสต์

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว ได้ชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโดยตรง สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ยังกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ต้องดำเนินการส่งมอบค่าเช่าตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่นั้น ให้แก่กองทรัสต์ ISSARA ภายในระยะเวลาที่กำหนด จนกว่าสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการที่มีระหว่างผู้เช่ากับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะสิ้นสุด

ในการนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ISSARA ให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจากเดิมที่เป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นกองทรัสต์ ISSARA ทั้งนี้ เนื่องจากข้อสัญญาอื่น ๆ ที่สำคัญในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม นอกจากนี้ ผู้เช่าพื้นที่บางรายยังได้ให้ความยินยอมในกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมจะโอนสิทธิหรือหน้าที่ หรือเปลี่ยนคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไว้แล้ว ดังนั้นจึงคาดว่าการปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

5.1.10 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องหรือได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายโดยละเอียด โดยได้ตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างละเอียดก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความชำรุดบกพร่องซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ การกระทำดังกล่าวจึงมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ โดยรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทาน และใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ แม้บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วอย่างละเอียด ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าวบางรายการ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถครอบคลุม

ถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

5.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

5.2.1 ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะเป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินโดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยโดยมีระยะเวลาสัญญาประมาณ 1 - 3 ปี

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์ ISSARA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA อันอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอาคารซาญอิสสระ ทาวเวอร์ และอาคารซาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 เป็นอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณที่ตั้งที่มีจุดเด่นและได้เปรียบในการหาผู้เช่า เพราะตั้งอยู่ในพื้นที่ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการค้า มีความเจริญเติบโตสูง และสามารถเข้าถึงได้ง่ายดาย รวมถึงมีพื้นที่ค้าปลีกในตัวอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกสนับสนุนสำหรับผู้ใช้งานอาคาร จึงอาจเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญในการจูงใจให้ผู้เช่าและผู้รับบริการรายปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอาจเป็นข้อได้เปรียบในการจัดหาผู้เช่าและผู้รับบริการรายใหม่ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลาประมาณ 3 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

5.2.2 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า

รายได้หลักของกองทรัสต์ ISSARA คือค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าพื้นที่ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ กล่าวคือ หากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ หรือผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนกำหนดและกองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ ISSARA มีแนวทางในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงโดยกองทรัสต์ ISSARA จะระบุไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับผู้เช่า โดยให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดเป็นจำนวนเทียบเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 3 เดือน โดยกองทรัสต์ ISSARA จะคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ให้แก่ผู้เช่าภายหลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หากผู้เช่าสามารถปฏิบัติหน้าที่ในการชำระค่าเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยไม่มีการผิดนัด

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่ายังคงปฏิบัติผิดเงื่อนไขดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA จะยังคงดำเนินการยึดถือเงินมัดจำและพิจารณาคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ โดยมีเงื่อนไขที่เป็นไปตามมวรรคก่อน ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะผูกพันไปตลอดอายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวจนครบกำหนดการเช่า ซึ่งการกำหนดข้อสัญญาเรื่องการวางเงินมัดจำในลักษณะนี้น่าจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงและผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ทางหนึ่ง

5.2.3 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA

ในการลงทุนและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งในส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม BKKCP ที่กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ และในส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาต่าง ๆ ซึ่งจะรวมถึง สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา แต่อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้

ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ ISSARA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ ISSARA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ ISSARA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ ISSARA จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และในระหว่างกระบวนการยุติธรรมกองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนไปแล้ว

ได้ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ ISSARA ชนะคดี กองทรัสต์ ISSARA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

5.2.4 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ภายหลังจากที่มีการลงทุนในทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสตี ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ ISSARA ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลัก และอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ISSARA ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการรวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ ISSARA รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดและมีค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานที่สามารถควบคุม ดูแลผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งงบประมาณประจำปีและแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมถึงรายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายเดือนหรือรายงานอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ ซึ่งในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ไม่เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวางแผนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA

5.2.5 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ ISSARA อาจจะมีการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งกองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA ทำให้กองทรัสต์ ISSARA มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลงและอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ ISSARA ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ให้กู้อาจมีการกำหนดเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินเกี่ยวกับอัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ว่าต้องมีอัตราไม่ต่ำกว่าที่ผู้ให้กู้กำหนด รวมไปถึงอาจมีข้อสัญญาบางประการที่จำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผู้ให้กู้พิจารณาว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทสำคัญต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน ในการนี้ จากเงื่อนไขดังกล่าว จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้กู้สามารถดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ ISSARA หรือใช้สิทธิเรียกร้องอันเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์ ISSARA ไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้เงินกู้ยืมส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ISSARA และอาจกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณาเงื่อนไขการกู้ยืมเงินดังกล่าว บริษัทฯ ได้พิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างรอบคอบ ทั้งนี้ สำหรับเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ที่ผ่านมา ทรัพย์สินหลักที่จะรับโอนของกองทุนรวม BKKCP ไม่เคยมีอัตราการเช่าทรัพย์สินต่ำกว่าร้อยละ 50 แม้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค Covid-19 นอกจากนี้ ในกรณีของเงื่อนไขเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยหากมีความจำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ บริษัทฯ จะดำเนินการให้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ เพื่อไม่ให้เกิดเหตุผิดสัญญา

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะดำเนินการพิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม และบริษัทฯ จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ หรือการขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

5.2.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

การที่ CID มีฐานะเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ทั้งส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตตามมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อีกทั้ง CID อาจยังคงบริหารจัดการทรัพย์สินของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าว เป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับ CID ได้ โดยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว อาจกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหารหรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ ISSARA

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ ISSARA ได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง CID กับกองทรัสต์ ISSARA ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น เช่น มีข้อกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในกรณีที่จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น และจะดำเนินการใด ๆ ในกรณีที่จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ก็ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์

นอกจากนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ยังได้กำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นสิ่งจูงใจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ISSARA อย่างมีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้มีอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณจากรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่คำนวณจากรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือมีการต่ออายุสัญญาตามเงื่อนไขที่กำหนด นอกจากนี้ ในส่วนของแนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการเลือกพื้นที่เช่า ในเบื้องต้น CID จะพิจารณาการเสนอพื้นที่เช่า โดยเสนอพื้นที่เหมาะสมต่อความต้องการของผู้เช่าแต่ละราย โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเอง ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่ได้รับทราบว่าพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนหรือเป็นพื้นที่เช่าของ CID เพื่อให้การตัดสินใจของผู้เช่าเป็นไปอย่างอิสระและปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

5.3 ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ ISSARA หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ ISSARA นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA

5.3.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

5.3.3 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ISSARA ไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ISSARA ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

5.3.4 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ โดยหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้และไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA อาจมีการลดลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนและมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ISSARA

5.3.5 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มาหรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

5.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมด้วยการกู้เงิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อไป อย่างไรก็ดีผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการเฝ้าระวังและติดตามสภาวะทางเศรษฐกิจและจัดให้มีมาตรการป้องกันเพื่อให้มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างน้อยที่สุด อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA เป็นผู้มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์มาอย่างยาวนาน

5.3.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA

5.3.8 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนหรือรับโอนสิทธิ

การเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ ISSARA อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ ISSARA จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ ISSARA และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ ISSARA อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5.3.9 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ISSARA อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ ISSARA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ ISSARA

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ ISSARA ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ ISSARA มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ ISSARA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์ ISSARA

6. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

6.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

6.2 ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใด ๆ

- ไม่มี -

7. ข้อมูลที่สำคัญอื่น

7.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
1.1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	ร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ไม่เกิน ร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5,000,000 บาทต่อปี	รายเดือน
1.2) ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee or Disposal Fee) (ไม่รวมทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ทำธุรกรรมให้ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว	ก) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์: ไม่เกิน ร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว หรือ ข) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลอื่น: ไม่เกิน ร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าทรัพย์สินหลักระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว
ค่าธรรมเนียมทรัสตี และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ไม่เกิน ร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่ต่ำกว่า 3,500,000 บาทต่อปี ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมทรัสตีดังกล่าวข้างต้นเป็นอัตราไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Out-of-Pocket) เช่น ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ของหน่วยราชการ ค่าธรรมเนียมของผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ค่าจ้างผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ค่าจ้างผู้ตรวจทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ทรัสตีเพื่อกองทรัสต์ เป็นต้น	รายเดือน
ค่าใช้จ่ายในการคัดสำเนาบัญชีของกองทรัสต์หรือเอกสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด พร้อมทั้งรับรอง เท่าที่จำเป็น	ไม่เกินหน้าละ 50 บาท	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด[1]	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด[1]	รายปี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน[2] และ	ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน[2] และ	รายเดือน และ/หรือ เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในแต่ละครั้ง[/2] โดยค่าตอบแทนการซื้อขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในแต่ละครั้ง จะได้รับในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์[/2]	ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในแต่ละครั้ง[/2] โดยค่าตอบแทนการซื้อขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในแต่ละครั้ง จะได้รับในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ทำธุรกรรมดังกล่าว	
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี และ/หรือ การตรวจสอบภายใน ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบัญชี	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับบุคคลดังกล่าว	รายปี และ/หรือ เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะหรือวัตถุประสงค์เดียวกัน เช่น ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน หรือจากการออกหุ้นกู้ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าใช้จ่ายในการพิจารณาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ ไม่ว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะสำเร็จหรือไม่ก็ตาม ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำวางเป็นประกันเพื่อจะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม เช่น ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ การศึกษาความเป็นไปได้ และความเหมาะสมในการได้มาหรือจำหน่ายไป หรือ ได้มาซึ่งสิทธิในการเช่าหรือให้เช่า หรือได้มาซึ่งสิทธิในการเช่าช่วง หรือ โอนหรือรับโอนทรัพย์สินหลัก เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในทรัพย์สินอื่น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือ ประเมินคุณภาพงาน ค่าจ้างสำรวจภาพรวมตลาด และ/หรือภาวะอุตสาหกรรม เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee) ในกรณีที่บุคคลอื่น ที่ไม่ใช่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ทำธุรกรรมในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน ร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่าย	ไม่เกิน ร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่าย	เมื่อเกิดรายการ
ค่าใช้จ่ายในดูแล ซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่าปรับปรุงภาพลักษณ์ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดูแลบำรุงรักษาที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บตามกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด เช่น ค่าส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมเพื่อการใช้ประโยชน์ ดูแล ซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารชุด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าก่อสร้าง พัฒนา รวมถึงการออกแบบ การควบคุมการก่อสร้าง การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ กรณีที่กองทรัสต์ก่อสร้าง และ/หรือดัดแปลงอาคารบนที่ดินที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และค่าส่งเสริมการขาย กรณีมีการระดมทุน	ไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของปีก่อนหน้านั้น (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจัดทำเอกสารประกอบการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าส่งจดหมายเชิญประชุม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
และ/หรือ เอกสารที่เกี่ยวข้องกับประชุม ค่าแปลเอกสาร อากรแสตมป์ เป็นต้น			

หมายเหตุ

/1 อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

/2 รายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งเป็นค่าตอบแทนจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าว เป็นอัตรา ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยคู่สัญญาอาจมีการทบทวน และพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมร่วมกันในภายหลังได้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าตอบแทนจากรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ (Property Total Income)	ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ (Property Total Income)
ค่าตอบแทนจากรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 2.5 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ (Property Net Income)	ร้อยละ 2.5 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ (Property Net Income)
ค่าตอบแทนการซื้อขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริทรัพย์	อัตราร้อยละ 2 ของราคาซื้อหรือเช่า/ราคาขาย	อัตราร้อยละ 2 ของราคาซื้อหรือเช่า/ราคาขาย
ค่าตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า (การจัดหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม ในการเช่าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตรขึ้นไป)	ระยะเวลาการเช่า อัตราผลตอบแทนของค่าเช่าและค่าบริการ - ตั้งแต่ 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี: คำนวณตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของระยะเวลาการเช่า 3 ปี - ตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป: 1 เดือน	ระยะเวลาการเช่า อัตราผลตอบแทนของค่าเช่าและค่าบริการ - ตั้งแต่ 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี: คำนวณตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของระยะเวลาการเช่า 3 ปี - ตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป: 1 เดือน

หมายเหตุ /3 รายละเอียดค่าใช้จ่ายอื่นๆที่อาจเกิดขึ้น ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวน (แบบ 69-REIT (Conversion))

7.2 ความคืบหน้าในการดำเนินการของกองทรัสต์ในการจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมด้วยการใช้เงินกู้ ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ครั้งที่ 1/2567

เนื่องด้วยมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม ตั้งอยู่ในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ และ ตั้งอยู่ในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 จำนวน 35 ห้อง พื้นที่รวม 2,264.54 ตารางเมตร ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ ISSARA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่ารวมไม่เกิน 177 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากันกับราคาประเมินค่าที่ต่ำสุดจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (ประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด) โดยชำระในวันที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ภายในกรอบระยะเวลาอาจจะเกิดขึ้นพร้อมกันในวันเดียวกันหรือวันอื่นภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA โดยจะไม่เกิน 6 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์ ISSARA และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะได้ตกลงกัน ซึ่งจะต้องเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือกองทรัสต์ ISSARA อาจไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมก็ได้หากพิจารณาเงื่อนไขและปัจจัยตามที่กล่าวในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ในครั้งที่กล่าวอ้างถึงมีเหตุให้ไม่อาจลงทุนได้

โดยมติที่ประชุมอนุมัติการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียม ภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง รวมจำนวนไม่เกิน 177 ล้านบาท ทั้งนี้ผู้จัดการ

กองทรัสต์อาจดำเนินการให้กองทรัสต์กู้ยืมเต็มวงเงิน หรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ และทั้งนี้ เมื่อมีการกู้ยืมเงินดังกล่าวแล้ว ภาระหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน อาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

(1) การจำนองทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม BKKCP ที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับจากการแปลงสภาพ, ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน

(2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม

(3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่า

(4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรมธรรม์ประกันภัยเป็นหลักประกันธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

(5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง

รวมถึงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีของกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการโดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเรื่อเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน คำมั่นการดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ ISSARA ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้กำหนดไว้ และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญาหรือข้อผูกพัน อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ISSARA จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว

(3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับผู้ให้กู้

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และหรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างดำเนินการหาแหล่งเงินทุนสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยจะมาจากเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง และเงินสดของกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยตามที่อ้างถึง การจัดหาแหล่งเงินกู้ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแล้ว โดยได้รับพิจารณาเสนอเงื่อนไขการให้สินเชื่อเพื่อการดำเนินการจากธนาคารพาณิชย์ 3 แห่ง โดยธนาคารพาณิชย์แห่งแรกปฏิเสธการให้สินเชื่อ ธนาคารพาณิชย์แห่งที่สองอนุมัติการให้สินเชื่อ และ ธนาคารพาณิชย์แห่งที่สามอยู่ระหว่างการพิจารณา

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอชี้แจงให้ทราบถึงเงื่อนไขการอนุมัติสินเชื่อให้กับกองทรัสต์เพื่อการดำเนินการดังกล่าวของธนาคารพาณิชย์แห่งที่สองโดยเป็นกรอบกว้างๆ โดยวงเงินสินเชื่อที่กองทรัสต์ได้รับ ไม่เกิน 177 ล้านบาท ระยะเวลาการกู้ 5 ปี อัตราดอกเบี้ย MLR -0.5% ชำระดอกเบี้ยรายเดือน และชำระเงินต้นรายไตรมาส แบบผ่อนชำระเป็นขั้นบันได (Step up) อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขของสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารแห่งที่สองมีรายละเอียดที่แตกต่างจากที่คาดการณ์ไว้ โดยธนาคารกำหนดให้มีการชำระเงินต้นในอัตราที่สูงขึ้นกว่าที่คาดการณ์ และกำหนดให้ทยอยชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 5 ปี ซึ่งทำให้กองทรัสต์ต้องจัดสรรกระแสเงินสดส่วนหนึ่งไปใช้ในการชำระเงินต้น ซึ่งจะส่งผลให้ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (DPU) ที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับในช่วงเวลา 5 ปี ดังกล่าวลดลงจากเดิม ไม่เป็นไปตามที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เคยได้รับจากการได้รับเงินปันผลก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ระหว่างระยะเวลาการกู้เงินดังกล่าว

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในมูลค่าไม่เกิน 177 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคา 78,162 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นมูลค่าที่เท่ากับราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) ที่ต่ำสุดจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย รวมถึงเป็นการลงทุนที่มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) เป็นบวก อ้างอิงจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จัดทำโดย บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนที่สมเหตุสมผลและมีความคุ้มค่าทั้งในด้านมูลค่าการลงทุนและผลตอบแทนในอนาคตที่กองจะได้รับ อีกทั้งการลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) จะช่วยเพิ่มเสถียรภาพและความมั่นคงให้กับกองทรัสต์ในอนาคต โดยภายหลังจากปีที่ 6 เป็นต้นไป กองทรัสต์จะไม่มีภาระหนี้สิ้นคงเหลือ ส่งผลให้กระแสเงินสดของทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น และสามารถกลับมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระดับที่ดีขึ้นกว่าเดิม และสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้ดำเนินการกู้เงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ได้ในทันที และยืนยาวตลอดอายุของทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเป็นประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold)

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1 หน่วยทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 [1)]	1,340,390,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	13.4039 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	100,000,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หมายเหตุ : 1) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ตามที่ได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นจำนวนเงิน 1,340,397,855.47 บาท

8.1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	8.95
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 (บาท)	895,000,0000
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume) (บาท)[1)]	58,290,000
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ณ วันรับโอนทรัพย์สินและภาระ (บาท)[2)]	1,340,397,855
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (บาท)	1,344,935,089.40

หมายเหตุ : ข้อมูลจาก SETSMART ซึ่งเป็นข้อมูลที่รวมการซื้อขายนอกเวลาทำการ เก็บข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

1) เป็นมูลค่าซื้อขาย ณ วันที่หน่วยทรัสต์มีการซื้อขาย ถึงวันทำการสุดท้ายของปี 2567

2) กองทรัสต์ ISSARA ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม BKKCP ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2567

8.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -

8.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	17,561,900	17.56
2	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	8,500,000	8.50
3	บริษัท เบทเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	7,496,200	7.50
4	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	3,759,300	3.76
5	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	3,734,100	3.73
6	MR. PETER ERIC DENNIS	2,826,200	2.83
7	นาย วิทยุต นามศิริพงศ์พันธุ์	2,340,000	2.34
8	นาย บุญเกียรติ เอื้อสุดกิจ	2,004,900	2.0
9	น.ส. จันทร์เพ็ญ ชีรานนท์	1,910,100	1.91
10	นายวิชิต รักสุจริต	1,710,000	1.71
	รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก	51,842,700	51.84
	ผู้ถือหน่วยรายย่อยอื่น	48,157,300	48.15
	รวม	100,000,000	100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันปิดสมุดทะเบียน 26 พฤศจิกายน 2567

8.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

8.4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่เกินปีละ 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4) ในกรณีที่กองทรัสต์ ISSARA ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

5.1) <u>ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

(1) เงื่อนไขเพิ่มเติม : ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 1)

5.2) <u>ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(1) เงื่อนไขเพิ่มเติม : ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.4.2 เงื่อนไข ข้อจำกัด และขั้นตอนวิธีการในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

8.4.3 การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 ซึ่งกองทรัสต์ ISSARA ได้ดำเนินงาน เพียง 50 วัน นับแต่วันที่กองทรัสต์จัดตั้งถึงวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของปี 2567 ดังนั้น กองทรัสต์ ISSARA จะพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานดังกล่าว โดยดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9. โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์

9.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

9.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ ISSARA เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2559 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 20,000,000 บาท และเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 2,000,000 หุ้น โดยมีจำนวนมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.98 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในวันที่ 18 สิงหาคม 2559 และปัจจุบันได้รับการต่อใบอนุญาตผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2564 ถึงวันที่ 19 สิงหาคม 2569 โดยสรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0105559070318
โทรศัพท์	02-308-2022
โทรสาร	02-308-2033
Website	www.cireit.com
Email	cireit@cireit.com
ทุนจดทะเบียน	20,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	20,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.98)
รายชื่อกรรมการ	1. นางวิไล อินทกูล 2. นายวรสิทธิ อิสสระ 3. นายไทรมั่น ลัญฉน์ดี 4. นายสงกรานต์ อิสสระ 5. นายกลินท์สุรวงศ์ บุนนาค 6. นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายสงกรานต์ อิสสระ นายวรสิทธิ อิสสระ นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ และ นางวิไล อินทกูล กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

หมายเหตุ : ข้อมูลจากหนังสือรับรองนิติบุคคล และ บอจ.5 ฉบับลงวันที่ ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2567

9.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	1,999,960	99.9998
นายวรสิทธิ อิสสระ	20	0.0001
นางวิไล อินทกูล	20	0.0001
รวม	2,000,000	100.00

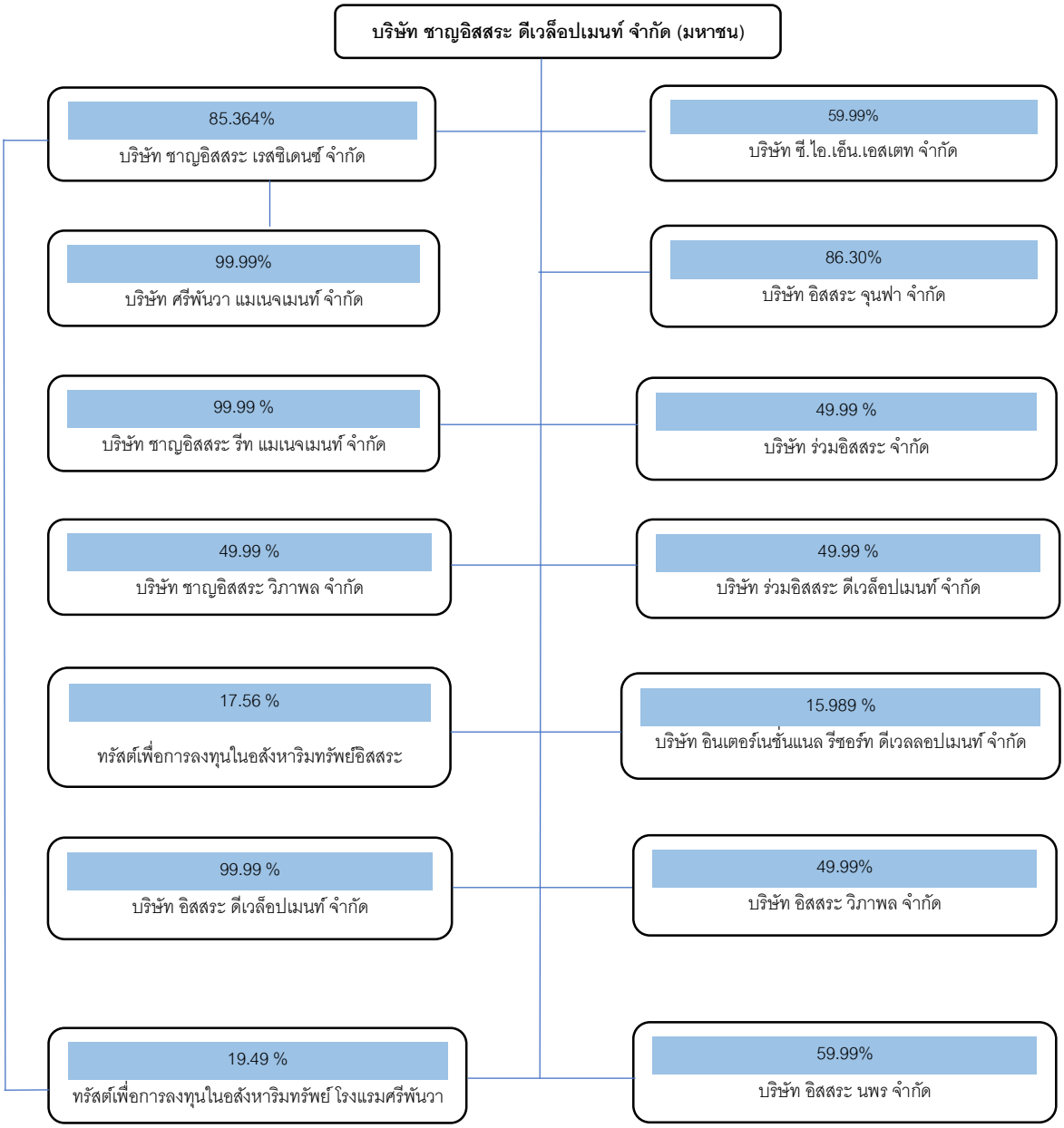
หมายเหตุ : ข้อมูลจากหนังสือรับรองนิติบุคคล และ บอจ.5 ฉบับลงวันที่ ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2567

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. พัฒนาธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน, คอนโดมีเนียมอยู่อาศัยเพื่อขาย
2. ให้เช่าหรือขายอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า
3. ประกอบกิจการโรงแรม
4. รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมีเนียม บ้าน จัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ปรากฏดังแผนภาพต่อไปนี้

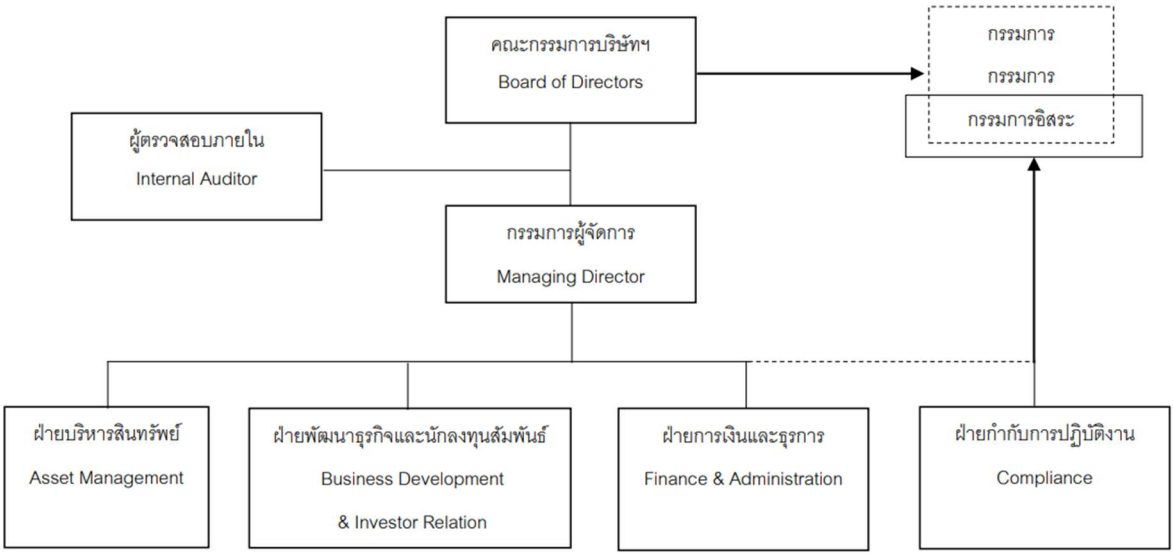


9.1.3 โครงสร้างการจัดการ

9.1.3.1 โครงสร้างบริหารจัดการของบริษัทฯ ผู้จัดการกองทรัสต์

การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายงานต่าง ๆ อีก 4 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายการเงินและธุรการ และฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน ตามโครงสร้างดังนี้



บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ISSARA และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ จะต้องไม่ดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

9.1.3.2 คณะกรรมการบริษัทฯ ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศ ที่ สช. 29/2555 และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 (สอง) ท่าน (โดยไม่ใช่กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้

ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

รายชื่อคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย 6 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นายวรสิทธิ อิสสระ 	ประธานกรรมการ	• ปริญญาโทกิตติมศักดิ์ Honorary Master of International Business Degree in Hospitality and Tourism Management, Cesar Ritz Colleges, Switzerland • ปริญญาบัตร Degree International Hotels and Business Management, DCT International Hotel & Business Management School • ปริญญาบัตร Associate of Arts degree in Business Management, Santa Fe College, Gainesville, FL, U.S.A. • ประกาศนียบัตร DCT School of Hotels and Business management, Switzerland • ประกาศนียบัตร, Santa Fe College, U.S.A. • ประกาศนียบัตร, Saddle Brook preparatory School, U.S.A. • ประกาศนียบัตร, Bradfield College, England • ประกาศนียบัตร Port Regis School, UK	• ประธานกรรมการ บริษัท ซาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด • กรรมการ บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) • กรรมการผู้จัดการ บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด • กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด • กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด • กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด • กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด • กรรมการ บริษัท อิสสระ นพร จำกัด • กรรมการ บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด
นางวิไล อินทกูล 	กรรมการ	• ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ • ปริญญาตรี การบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	• กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ บริษัท ซาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นายไทรมั่น ลัญฉน์ดี 	กรรมการอิสระ	• DipSurv (CEM) College of Estate Management, UK • MA (cantab) Gonville & Caius College, Cambridge University, UK • BA (Hons) Gonville & Caius College, Cambridge University, UK	• กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
นายสงกรานต์ อิสสระ 	กรรมการ	• ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์, University of Bloomington, U.S.A. • ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย / ปี 2551 • ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง, สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.10)	• กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด • ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) • ประธานกรรมการ บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด • รองประธานกรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด • รองประธานกรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด • ประธานกรรมการ บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท จำกัด • ประธานกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด • ประธานกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด • กรรมการ บริษัท ฉลองกรุงการเกษตร จำกัด • กรรมการ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด • กรรมการ บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลล็อปเมนท์ จำกัด • กรรมการ บริษัท นารายณ์ร่วมพิพัฒน์ จำกัด • กรรมการ บริษัท ชะอำ ร่วมทุน จำกัด • กรรมการ บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอตี้ จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นายกลินท์สุรวงศ์ บุนนาค 	กรรมการอิสระ	• Master's degree / Tourism and hospitalities management Buckingham University	• กรรมการ บริษัท ตะวันนา โฮเต็ล จำกัด • กรรมการ บริษัท บี. ไอ.พี. กรุ๊ป จำกัด • กรรมการ บริษัท วายซีเอช (ประเทศไทย) จำกัด • กรรมการ บริษัท โคดากะ จำกัด
นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ 	กรรมการ	• ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ • ประกาศนียบัตรหลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย • ประกาศนียบัตรหลักสูตร How to Develop a Risk Management Plan (HRP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย • ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย • CGR Workshop: Enhancing Good Corporate Governance based on CGR Scorecard, ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย • หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย • ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	• กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด • กรรมการ, รองกรรมการผู้จัดการและรักษาการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนาและบริหารโครงการ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) • กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด • กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด • กรรมการ บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 6 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ 2 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ มีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ขององค์กร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อบริษัทฯ

ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

1.1) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี

1.2) รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ

1.3) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

1.4) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

1.5) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

1.6) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือกเสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น

1.7) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ

1.8) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยจะจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

1.9) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

2) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อกองทรัสต์

2.1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

2.2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

2.5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

2.6) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

2.7) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์

2.8) พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.9) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ

2.10) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี

2.11) พิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

2.12) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด

2.13) พิจารณาอนุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.14) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น

2.15) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

2.16) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

2.17) พิจารณาอนุมัติการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตามหลักเกณฑ์และภายในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

กรรมการอิสระ บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

1) <u>บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการอิสระ</u>

1.1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกต และเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น

1.3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง

1.4) เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลักการพิจารณาข้อร้องเรียน การพิจารณาข้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) รวมทั้งให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญ หรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

1.5) เป็นผู้แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

1.6) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

2) <u>คุณสมบัติของคณะกรรมการอิสระ ของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ฯ</u>

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

2.1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

2.2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

2.3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

2.4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

2.5) ไม่เคยหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

2.6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

2.7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

2.8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

2.9) ไม่เป็นบุคคลที่ไม่สมควรเป็นผู้บริหาร และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

2.10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศโดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

2.11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

9.1.3.3 ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ

1) ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาคัดเลือกและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการที่ได้รับการคัดเลือกเบื้องต้นและเสนอจากฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานตามคุณสมบัติและความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1.1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา

1.3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

รวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) เมื่อบุคลากรในตำแหน่งใดว่างลง คณะกรรมการบริษัทฯ จะมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการดูแลจัดการ

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาและดำเนินการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร และ/หรือ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์เบื้องต้น ดังต่อไปนี้

2.1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือ ความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ

2.2) ในการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา

2.3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้งดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และอนุมัติการรับบุคคลดังกล่าวเข้าเป็นบุคลากรของบริษัทฯ ต่อไป

3) เมื่อมีการอนุมัติการเข้าเป็นกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทฯ แล้ว คณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบ ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) คณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบให้บริษัทฯ มีบุคลากรครบถ้วนและมีความพร้อมเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาที่บริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่โดยในกรณีที่บุคลากรที่รับผิดชอบในสายงานดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคลากรท่านอื่นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการคัดเลือกบุคลากรเข้ามาแทนที่บุคลากรที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

9.1.3.4 การบริหารจัดการ หน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

1) <u>ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (Asset Management)</u>

- จัดให้มีการสรรหา คัดเลือก เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ควบคุม ตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง (เช่น เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีการนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- สนับสนุนการคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- จัดทำการควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- จัดทำการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- จัดทำ (ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ) หรือตรวจสอบดูแลการจัดทำ (ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เป็นผู้ดำเนินการ หรือกองทรัสต์มีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำ) ประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ การดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- จัดทำให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปี
- จัดทำให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด

2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ (Business Development and Investor Relation)

- จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทฯ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหน่วย
- จัดทำการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
- จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์ เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา
- จัดทำแผนและพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ
- จัดทำการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป
- ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- จัดทำการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติ
- จัดทำการตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

3) ฝ่ายการเงิน และธุรการ (Finance & Administration)

- จัดทำการคำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- จัดทำงบประมาณ (Budget) ของกองทรัสต์
- จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- จัดทำการวางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์

4) ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance)

- ตรวจสอบ ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- จัดทำระบบ Watch List และ Restricted List เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ และ ควบคุมดูแลระบบ WL และ RL
- จัดทำการทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้
- จัดทำการให้ความรู้เกี่ยวกับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด

- ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ
- ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

9.1.3.5 หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ (MD)

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1) ตรวจสอบแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
2) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือก และ อนุมัติการว่าจ้างและอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัทฯ
3) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
4) อนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
5) อนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
6) ตรวจสอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
7) อนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการดำเนินงานของกองทรัสต์
8) อนุมัติงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
9) อนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อส่งให้ทรัสตีดำเนินการต่อไป
10) อนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
11) ตรวจสอบดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
12) ในกรณีที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือในกรณีคณะกรรมการบริษัทฯ ร้องขอ ต้องให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว รวมถึงวิเคราะห์ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติเรื่องนั้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์
13) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
14) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัทฯ
15) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

16) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

9.1.3.6 รายชื่อบุคลากรการบริหารจัดการ

ผู้บริหารของบริษัทฯ และบุคลากร ประกอบด้วย ดังต่อไปนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ 	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	• ปริญญาตรี (มนุษยศาสตร์ ภาษาฝรั่งเศส) มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ	• ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 5 ปี • ดูแลการขายและการตลาดในนามผู้เช่าทรัพย์สินหลัก • ดูแล ติดตามให้ผู้เช่ารายเดียวปฏิบัติงานเพื่อให้สามารถจ่ายค่าเช่าให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ได้ตามสัญญาเช่าได้ • ดูแลสอดส่องและบริหารจัดการโรงแรม ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน รู้และเข้าใจตัวทรัพย์สิน • เป็น Manager on duty ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ได้โดยเร็วไม่ว่าด้านบริการหรือด้านทรัพย์สิน • ประสานงานกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การปรับปรุงข้อมูลทะเบียนทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นปัจจุบัน การนำบุคคลที่เกี่ยวข้องเช่น ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ประจำปีการพิจารณาจัดทำประกันภัย ทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
นางสาวสุมนา วรชุน 	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	• ปริญญาโท (การโรงแรมและการท่องเที่ยว) Bournemouth University • ปริญญาตรี Bachelor of Art ,Business English Schiller Stamford University	• ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 5 ปี • การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ บ้านพักตากอากาศ และโรงแรมศรีพันวา • ดูแล การขาย บ้านพักตากอากาศ ระดับ Luxury มูลค่ากว่า 1,000 ล้านบาท • ผู้บริหารบ้านพักตากอากาศของลูกบ้านในโครงการนำปล่อยเป็นห้องพัก (Villa Rental Management) • ดูแลทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (SPWPF) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลัก • จัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมในจังหวัดพังงา ภายใต้แบรนด์ใหม่ของศรีพันวา คือ บาบาบีชคลับ บนเนื้อที่ดิน 42 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,000 ล้านบาท • คณะทำงานเพื่อจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) ซึ่งเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในกิจการโรงแรมโดยมีหน้าที่ในการร่วมทำ Due Diligence อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์ 	ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการ	• ปริญญาโท (การบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง • ปริญญาตรี (การบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง	• จัดทำงบการเงินและงบกระแสเงินสดของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาบ้านพักตากอากาศและโรงแรม • จัดทำงบการเงินและงบกระแสเงินสดของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาบ้านพักตากอากาศและโรงแรม • ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี • จัดทำงบการเงินรวมสำหรับกิจการด้าน บ้านพักตากอากาศและโรงแรม • การจัดทำงบประมาณของบริษัท และประมาณการทางบัญชีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง • การจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์ เพื่อให้แน่ใจว่าทรัพย์สินที่มีอยู่ถูกต้องตรงกันกับทะเบียนทรัพย์สิน
นายฐิติธรรม หลอมทอง 	เจ้าหน้าที่ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานอาวุโส	• ปริญญาโท (นิติศาสตร์มหาบัณฑิต) มหาวิทยาลัยรามคำแหง • ปริญญาตรี (นิติศาสตร์บัณฑิต) มหาวิทยาลัยรามคำแหง	• ประสบการณ์ทำงานในสายงานกฎหมายและสถาบันการเงิน มากกว่า 5 ปี • จัดทำร่างสัญญารวมทั้งการทำสัญญาและข้อตกลงต่างๆที่บริษัทฯได้เข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอก • ตรวจสอบการปฏิบัติของฝ่ายงานต่างๆให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
นางสาวสุพิชชา พิผ่วนนอก 	เลขานุการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	• ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	• ประสบการณ์ทำงานในสายด้านการเงิน การบัญชี มากกว่า 3 ปี • ประสานงานภายในและภายนอกบริษัทรวมถึงรับเรื่องเบื้องต้นทั่วไปจากผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา • จัดทำข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับงานทางด้านการเงิน และบัญชี โดยทั่ว ๆ ไป รวมถึงดูแลและจัดทำเอกสาร ทะเบียน รวมถึงจัดเก็บเอกสารทางการเงินและเอกสารอื่น ๆ ที่สำคัญภายในบริษัท

9.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสตีโดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1) <u>หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ</u>

(1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจ ฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

(4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ

(5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

(7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) <u>หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล</u>

(1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(2) เปิดเผยให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน

(3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

(4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสตี หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสตี และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(7) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือแจ้งการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two – way Communication) ให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสตี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

3) <u>หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์</u>

(1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย

(3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมิน ความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง

(4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม

(5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

(6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

(7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสตี

4) <u>หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์</u>

(1) ประสานงานกับทรัสตี หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก

(2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

(3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม

(4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสตี ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสตี

(5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ

(7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

5) <u>หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์</u>

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสตีไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีนั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสตีเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

6) <u>หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัทฯ</u>

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา (ที่มิใช่ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย) เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา

(2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

7) <u>การให้ความร่วมมือแก่ทรัสตี</u>

(1) บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสตีประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสตีร้องขอ เพื่อให้ทรัสตีสามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) ทรัสตีจำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทฯ หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและ ตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสตีสามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ และทรัสตีต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูลเอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสตี ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดส่งข้อมูล หรือเอกสารให้แก่ทรัสตี เพื่อรับทราบ เห็นชอบ หรือพิจารณาอนุมัติตามประเภทข้อมูล/เอกสาร และตามระยะเวลาในการจัดส่งข้อมูล โดยจะต้องปฏิบัติตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

9.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

<u>เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</u>

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

(ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ

(ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์หมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และ/หรือ

(ค) การให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับต่ออายุการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์

(4) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัทหรือการชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทรัสตีเห็นว่าส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

<u>การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

(1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสตีให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสตี โดยในระหว่างที่ทรัสตียังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตาม ให้แก่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสตีร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(ข) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

<u>วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่</u>

ให้ทรัสตีขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสตีไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีมีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

9.1.6 การทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ปัจจุบันเป็นผู้บริหารกองทรัสต์จำนวน 2 กองทรัสต์ ประกอบด้วย ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม (ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และระบบสาธารณูปโภคของโครงการโรงแรมศรีพันวา ประกอบด้วย ที่ดิน 27 ไร่ อาคารบ้านพักแบบวิลล่า 39 หลัง อาคารโรงแรม 30 ห้อง เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 7 ห้อง และอาคารส่วนกลางที่ใช้ในโครงการโรงแรมศรีพันวา) ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

(2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือกองทรัสต์ที่ขออนุญาตหรือกองทรัสต์อื่นนั้น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ สช. 29/2555 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ซึ่งปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นในรูปแบบที่ผิดไปจากหลักเกณฑ์และประกาศที่อ้างถึง

9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีข้อมูลของบริษัท ดังนี้

9.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 เลขที่ 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000101
ทุนจดทะเบียน	1,653,223,590 บาท
โทรศัพท์	02-308-2020
โทรสาร	02-308-2990
Website	www.charnissara.com

9.2.2 ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายสงกรานต์ อิสสระ	313,634,494	29.41
2	นาย ทวีฉัตร จุฬางกูร	244,444,200	22.92
3	บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอตี้ จำกัด	97,714,905	9.16
4	น.ส. กรัชเพชร อิสสระ	41,601,006	3.90
5	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.98
6	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.98
7	นาย ดิฐวัฒน์ อิสสระ	19,584,454	1.84
8	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	15,903,346	1.49
9	นาย สาธิต สร้างเกียรติ	14,180,231	1.33
10	นาย วัลลภ สร้างเกียรติ	10,291,050	0.96
11	อื่นๆ	267,249,538	25.05
รวม		1,066,856,744	100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันปิดสมุดทะเบียน 13 มีนาคม 2567 แสดงข้อมูลเฉพาะผู้ถือหุ้น 10 ลำดับแรกที่ถือหุ้นจำนวนสูงสุด

9.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) <u>หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</u>

1.1) ดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ซึ่งได้แก่หน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดี ทั้งช่วงเวลาก่อน ในขณะ และภายหลังการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

1.2) จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์กำหนด

1.3) กระทำการใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควรเพื่อรักษาอสังหาริมทรัพย์ไว้ในกรณีที่เกิดภัยพิบัติกับอสังหาริมทรัพย์

1.4) ดำเนินการจดทะเบียน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อการจดทะเบียนอันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้ทรงสิทธิในสิทธิการเช่าโดยชอบตามกฎหมาย

1.5) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ ตามที่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ร้องขอ

1.6) อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ผ่านการพิจารณาผู้จัดการกองทรัสต์ที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ

1.7) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ตามที่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ร้องขอ

1.8) ดำเนินการจัดเก็บดอกผลใด ๆ ทั้งปวงที่กองทรัสต์พึงได้รับอันเกิดจากสัญญาจัดหาผลประโยชน์และดำเนินการส่งมอบดอกผลดังกล่าวทั้งปวงที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

(ก) จัดส่งใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้เช่าโดยระบุจำนวนหนี้ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์ ก่อนถึงวันกำหนดชำระค่าเช่าอย่างน้อย 3 วัน

(ข) ดำเนินการจัดเก็บหนี้จากผู้เช่าเมื่อถึงกำหนดชำระ

(ค) ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระหนี้ภายในกำหนด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งหนังสือทวงหนี้ให้แก่ผู้เช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันถึงกำหนดชำระ โดยกำหนดให้ผู้เช่าชำระหนี้ดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือทวงหนี้

(ง) ดำเนินการจัดเก็บหนี้จากผู้เช่าภายในระยะเวลาที่ระบุในหนังสือทวงหนี้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและสมควรเพื่อให้ผู้เช่ายินยอมชำระหนี้ที่ค้างชำระต่อกองทรัสต์

(จ) ดำเนินการฝากเงินค่าเช่า ค่าบริการ หรือผลประโยชน์อื่นใด ที่ได้รับจากสัญญาจัดหาผลประโยชน์เข้าบัญชีธนาคารที่กองทรัสต์จะได้แจ้งให้ทราบต่อไป โดยต้องนำฝากให้แล้วเสร็จภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้รับดอกผลดังกล่าว ทั้งนี้การฝากเงินเข้าบัญชีของกองทรัสต์ดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องไม่หักค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น

1.9) จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์อ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ สามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากได้รับการร้องขอจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่กองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 3 วันนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว

1.10) จัดให้มีการประกันวินาศภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดและวงเงินที่กองทรัสต์กำหนดดำเนินการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว และดำเนินการประสานงานกับผู้รับประกันวินาศภัยแทนกองทรัสต์เมื่อมีภัยพิบัติอันเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มีการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการตามกรมธรรม์ประกันภัยอันเป็นผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ตามที่กองทรัสต์จะกำหนดให้ดำเนินการ

1.11) ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องอำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจำหน่ายอสังหาริมหรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นได้

1.12) ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และชำระค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

1.13) ดูแลจัดการและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยภาพรวม เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานตามข้อ 4 สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎเกณฑ์ กลยุทธ์ และนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

1.14) เสนอทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ต่อกองทรัสต์เพื่อพิจารณา

1.15) แนะนำผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ หรือผู้สนใจขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ กล่าวคือ ทำหน้าที่เป็นนายหน้าซื้อขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

1.16) ให้ข้อมูลเกี่ยวกับตลาดทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ในสภาวะปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคตแก่กองทรัสต์

1.17) ช่วยเหลือกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเพื่อซื้อขาย ลงทุน และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหรือทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กองทรัสต์ร้องขอ

1.18) ดำเนินการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่กองทรัสต์จะได้ตกลงกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1.19) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) หน้าที่ในการทำสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1) ให้คำแนะนำและติดต่อชักชวนผู้ที่สนใจจะเข้าทำสัญญาจัดหาผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ตลอดจนดำเนินการเจรจาเกี่ยวกับเงื่อนไขของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ในนามกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของ มีสิทธิครอบครอง หรือมีการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในการติดต่อชักชวน และ/หรือ เสนอพื้นที่เช่าต่อผู้ที่สนใจจะเข้าทำสัญญาจัดหาผลประโยชน์กับกองทรัสต์ดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอพื้นที่เช่าที่เหมาะสมต่อความต้องการของบุคคลดังกล่าว โดยให้บุคคลดังกล่าวเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเองโดยจะไม่ได้รับทราบว่าพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือเป็นพื้นที่ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของ มีสิทธิครอบครอง หรือมีการบริหารจัดการอยู่ เพื่อให้การตัดสินใจของผู้ที่สนใจจะเข้าทำสัญญาจัดหาผลประโยชน์กับกองทรัสต์ เป็นไปอย่างอิสระและปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.2) ดำเนินการจัดเตรียมสัญญาจัดหาผลประโยชน์ พร้อมทั้งลงนามในสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และจัดส่งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ในรูปแบบไฟล์งานที่ไม่สามารถแก้ไขได้ และรูปแบบที่เหมือนต้นฉบับเดิมในรูปแบบไฟล์อโครแบท (PDF, JPG, PNG หรือ TIFF) พร้อมสรุปการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ (RENT Roll) ให้แก่ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ทุกครั้งมีการจัดทำสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาจัดหาผลประโยชน์

2.3) ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในการตรวจสอบ และ/หรือ รับมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างสมบูรณ์ รวมทั้งจัดทำและลงนามในหนังสืออนุญาตให้ใช้สถานที่ตามที่ผู้เช่าร้องขอ

2.4) ดำเนินการให้ผู้เช่าส่งแบบในการตกแต่ง เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบและอนุมัตินอกจากนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการประสานงานระหว่างผู้เช่าดังกล่าวกับนิติบุคคลอาคารชุดในการเข้าดำเนินการตกแต่ง เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าเป็นไปตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดและนโยบายของกองทรัสต์

2.5) ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์ และนิติบุคคลอาคารชุด และให้ความช่วยเหลือแก่กองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถให้บริการระบบปรับอากาศ สถานที่จอดรถ ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ที่ผู้เช่าจะพึงได้รับ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจัดหาผลประโยชน์ได้

2.6) ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาจัดหาผลประโยชน์

2.7) ป้องกัน รวมทั้งหามาตรการในการป้องกันมิให้ผู้เช่าเคลื่อนย้ายทรัพย์สินใด ๆ ออกนอกบริเวณอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างเวลาที่ผู้เช่ายังมีหนี้ค้างชำระอยู่กับกองทรัสต์

2.8) ดำเนินการประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าประสงค์จะโอน และ/หรือ เปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก้ไขสิทธิตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งการเลิกสัญญาจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวนั้นเป็นไปโดยราบรื่น

2.9) ดำเนินการจัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

3) หน้าที่ต่อกองทรัสต์

3.1) จัดส่งข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี ภายในเวลาอันสมควรเมื่อได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี

3.2) ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีเป็นรายเดือน ภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่วันนับแต่วันสิ้นเดือนและเป็นรายไตรมาส ภายในระยะเวลา 20 วันนับแต่วันสิ้นไตรมาส

(ก) บัญชีรายรับรายจ่ายอันเกิดขึ้นจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์

(ข) บัญชีเกี่ยวกับผู้เช่า ค่าเช่าที่ได้รับ และค่าเช่าที่ค้างชำระ

(ค) รายงานสรุปข้อมูลเกี่ยวกับจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

(ง) ผลการดำเนินงานตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับแผนการดำเนินงาน

(จ) รายงานประจำรายไตรมาส โดยในรายงานดังกล่าวจะต้องระบุผลการดำเนินงานตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ถึง (ค) ข้างต้นเทียบกับแผนการดำเนินงานตามข้อ (ง)

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามมาตรฐานการบัญชีอันเป็นที่ยอมรับเป็นการทั่วไปอยู่ในขณะที่เกิดรายการทางบัญชีดังกล่าว โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากพรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน

9.3 ทรัสตี

9.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสตี

ชื่อทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ที่ตั้งบริษัท	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9,24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	19 มีนาคม 2535
เลขทะเบียนบริษัท	0105535050244
ทุนจดทะเบียน	105,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 10,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ประเภทธุรกิจ	การประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน รวมถึงการประกอบธุรกิจทรัสตี
โทรศัพท์	02-659-8888
โทรสาร	02-659-8860
Website	www.one-asset.com
Email	reittrustee@one-asset.com

9.3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของทรัสตี

โครงสร้างถือหุ้นของทรัสตี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*)	10,451,905	99.59
2	นางสาวจันทร์เพ็ญ ชูวงษ์	11,381	0.11
3	นางสาวพรอุมา เทวาหุดี	9,041	0.09
4	นางสาวอรนุช อัศวปรีชา	6,919	0.07
5	นางสาวเบญจมาศ สุริยาเดช	6,028	0.06
6	นางสาวสะการะ ชาติสุทธิพันธุ์	3,254	0.03
7	นางสาวเปลวฟ้า กิจรุ่งเรืองศรี	3,108	0.03
8	นางจิตรวรรณ ดำสุวรรณ	1,793	0.02
9	นายสมชาย เอี่ยมอุ่น	544	0.01
10	นายสยาม ระเบียบธรรม	537	0.01
11	นายนวพร เนียมนาค	495	0.00
รวม		10,500,000	100

หมายเหตุ *) GI Asia (Holdings) Pte. Ltd. เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยตรง ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 34.97 ของบริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลทั่วไปของบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

9.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสตีอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสตีจะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี ให้ทรัสตีงดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความ

เป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสตีมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

9.3.3.1 หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

(1) ทรัสตีต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสตีอาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อ 9.3.3.4 (8)

(2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่ทรัสตีมีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มิใช่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

9.3.3.2 หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสตี

ทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสตีครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี

(2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

(4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์

(5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมิให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์

(6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณีทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

(7) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 9.3.3.2 (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเอง ให้สันนิษฐานว่า

(ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

(ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสตี

(ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

(8) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 9.3.3.2. (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

9.3.3.3 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

(1) ทรัสตีมีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

(2) ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

(3) ห้ามมิให้ทรัสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตี อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

(4) ในกรณีที่ทรัสตีเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสตีแจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี

(5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสตีมีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในสิทธิการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ และ ข้อ 9.3.3.1

(6) ทรัสตีมีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสตีมีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ และหลักเกณฑ์การโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

(7) ทรัสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

(9) ทรัสตีมีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสตีจะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสตีในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

(10) ทรัสตีมีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสตีด้วย

(11) ทรัสตีอาจก่อหนี้ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

(12) ทรัสตีไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสตี และทรัสตีไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสตีเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด

(13) ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสตีทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงตามที่กำหนด

(14) ให้ทรัสตีแยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสตี โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมิใช่กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสตี

(15) ให้ทรัสตีงดเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ทรัสตียังคงมีสิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.3.3.4 หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสตีมีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

(2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

(3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(6) ในกรณีที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสตีอาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินสมควรทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์จะ ตกลงร่วมกันต่อไป

(7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีมีหน้าที่ ดังนี้

(ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

(8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์

ทั้งนี้ ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ เมื่อทรัสตีเห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสตีสามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสตีเห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบ แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสตีก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

9.3.3.5 หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสตีมีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสตีดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้น ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

9.4 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

- ไม่มี -

9.5 ข้อมูลบุคคลอื่น ๆ

1) ผู้สอบบัญชี

ชื่อ :	บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่ :	อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้น 23 - 27 เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้
	แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ :	02-034-0000

2) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

3) บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ :	บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่อยู่ :	เลขที่ 25 ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไว.ดับยู.ซี.เอ. ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
	เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ :	02-286-8899

10. การกำกับดูแลกองทรัสต์

10.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

10.1.1 นโยบายการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และขั้นตอนการดำเนินการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

10.1.1.1 ขั้นตอนการดำเนินการกำหนดนโยบายกองทรัสต์

1) คณะกรรมการบริษัทฯ ให้กรอบนโยบายในการจัดการกองทรัสต์แก่กรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสม ความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
2) กรรมการผู้จัดการจะกำหนดแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยอ้างอิงตามกรอบนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด และดำเนินการให้แต่ละฝ่ายงานนำไปวางแผนการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
3) เมื่อฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้จัดทำแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องแล้ว (ซึ่งรวมถึง แนวทางปฏิบัติสำหรับการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management) และ แผนรองรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง (Business Continuity Plan)) ฝ่ายงานจะนำเสนอแผนดังกล่าวต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาอนุมัติและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อไป
4) เมื่อคณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานดังกล่าวแล้ว ฝ่ายงานต่าง ๆ จะนำแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานไปปฏิบัติ และรายงานผลการปฏิบัติงานต่อกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

10.1.1.2 นโยบายและการดำเนินการนโยบายหลักของกองทรัสต์

การดำเนินการกำหนดนโยบาย จะแบ่งออกเป็น 3 (สาม) นโยบายหลักดังนี้

1) <u>นโยบายการบริหารจัดการลงทุน และนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</u>

บริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อให้กองทรัสต์เติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการสรรหาและคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศที่มีศักยภาพในการดำเนินการธุรกิจและให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารจัดการลงทุน และนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประสิทธิผลและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) <u>นโยบายการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</u>

คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาอนุมัติโครงสร้างเงินทุน ซึ่งรวมถึงวิธีการระดมทุน การก่อภาระหนี้ รวมทั้งแนวทางในการชำระคืนเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามความเหมาะสม มีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการก่อภาระหนี้ และจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะพิจารณาจากแหล่งเงินทุน ซึ่งอาจพิจารณาใช้แหล่งใดแหล่งหนึ่งหรือหลายแหล่งรวมกัน ดังต่อไปนี้

i. เงินทุนหมุนเวียน
ii. การกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ หรือการก่อภาระหนี้อื่น ๆ ในลักษณะเดียวกัน โดยจะพิจารณาถึงกระแสเงินเงินสดในการชำระคืนเงินกู้ และดอกเบี้ย
iii. การระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์

3) <u>นโยบายการบริหารการดำเนินงาน</u>

บริษัทฯ ได้จัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักของกองทรัสต์และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการสอบทาน ทบทวน และแก้ไขปรับปรุงคู่มือดังกล่าวให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนไป และ/หรือ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในการทำธุรกรรมการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ บริษัทฯ ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าวเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย รวมถึงควบคุมดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

10.2 คณะกรรมการชุดย่อยของกองทรัสต์

- ไม่มี –

10.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

10.3.1 ข้อกำหนดในการประชุมผู้จัดการกองทรัสต์

1) <u>การประชุมคณะกรรมการ</u>
กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง โดยจะจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอจัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
2) <u>วาระที่เกี่ยวข้องกับบริษัท</u>
พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
3) <u>วาระที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์</u>
พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
4) <u>องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ</u>
ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในระหว่างการพิจารณาวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทจะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการ (Minutes of Meeting) เป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุม และเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาของเอกสารดังกล่าวในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดก็ได้

10.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์

กองทรัสต์ไม่มีการทำธุรกรรมที่สำคัญที่มีการเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชี 2567 ที่ผ่านมา

10.4 การลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์โดยถือหุ้นผ่านบริษัทเข้าลงทุน

- ไม่มี -

10.5 การลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- ไม่มี -

10.6 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

10.6.1 แนวทางการป้องกันการล่วงรู้และใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัทฯ จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท เป็นสัดส่วนชัดเจน เพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และได้กำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน ดังนี้

1) ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีการจัดทำบัญชีและจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้
   (1) การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
   (2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
   (3) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
   (4) การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
   (5) การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก

2) ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะนำเสนอระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) เพื่อควบคุมดูแลกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทฯ และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในการซื้อหรือขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติ

   เมื่อคณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติแล้ว ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน โดยความร่วมมือและสนับสนุนข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะควบคุมดูแลระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และจัดทำทะเบียน WL และ RL รวมทั้ง ดำเนินการแจ้งให้บุคคลที่เกี่ยวข้องรับทราบว่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ใดที่บริษัทฯ จัดการอยู่นั้นอยู่ในกลุ่ม WL หรือ RL เพื่อให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติตามนโยบายและหลักปฏิบัตินับตั้งแต่ได้รับการแจ้ง ซึ่งจะได้แจ้งก่อนอย่างน้อยเป็นเวลา 3 (สาม) วัน ดังนี้
   (1) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการเป็นกลุ่ม WL บุคคลดังกล่าวนั้นยังคงซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้โดยต้องสามารถพิสูจน์ได้ว่าการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นไม่ได้เกิดจากการใช้ข้อมูลที่ตนเองมีมากกว่าบุคคลทั่วไป
   (2) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการเป็นกลุ่ม RL บุคคลดังกล่าวนั้นจะไม่สามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้ตลอดระยะเวลาที่ RL ยังมีผลบังคับใช้ และภายหลังจากที่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะแล้วเป็นเวลา 2 (สอง) รอบการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์

3) ทั้งนี้ จะสามารถทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ถูกจัดอยู่กลุ่ม WL หรือ RL ข้างต้นได้ตามปกติอีกครั้งภายหลังจากที่ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานได้มีการแจ้งยกเลิก WL และ/หรือ RL ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1) หรือ 2) แล้วจัดให้มีระบบ Chinese Wall เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ได้แก่
   (1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) ได้แก่
      - บุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาหรือตัดสินใจลงทุน และ/หรือ วิเคราะห์ และ/หรือเสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
      - บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้น

      ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน จะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน

4) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน หรือบุคคลอื่นจากภายนอก โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
   (1) บริษัทฯ จะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยกต่างหากจากกัน
   (2) บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน(Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัทฯ จะควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร เช่น การจัดเก็บเอกสารในตู้ที่ล็อคกุญแจตามหมวดหมู่เอกสาร เป็นต้น

5) การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ

   เพื่อมิให้มีการดำเนินการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจ บริษัทฯ จะควบคุมดูแลมิให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

(1) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ๆ ที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันกับกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

(2) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

(3) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่น ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

6) การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานจะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนทราบอย่างเป็นธรรมถึงส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ตามลักษณะดังนี้

(1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรม ได้แก่ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์

(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน หรือ ตามกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้อง

7) การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์

บริษัทฯ จะเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสตีจะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของบริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

10.7 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

10.7.1 การลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนมีดังต่อไปนี้

10.7.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลักและทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพาณิชยกรรม เป็นต้น รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดโดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

(1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

(ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

(5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้ ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว

(6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสตีได้มา ต้องมีมูลค่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยความเสี่ยงและมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวให้ทรัสตีและผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ

(8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สิน ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์

10.7.1.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนโดยทางอ้อม เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ ตามประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามข้อ 10.7.1.1 และตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(1.1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.2. (2)

(1.2) เป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนตามข้อ 10.7.1.2 (1) (1.1) และ ข้อ 10.7.1.2. (1) (1.2) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.2. (3)

(2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)

(2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข)

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

(2.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 10.7.1.2. (2) (2.1) หรือ ข้อ 10.7.1.2. (2) (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) (2.1) หรือ ข้อ 10.7.1.2. (2) (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

(3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(3.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 10.7.1.2 (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว

(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้

1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

(3.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) (2.2) หรือ ข้อ 10.7.1.2. (2) (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้

(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว

(3.3) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยอ้อมโดยการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.2) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสตีหรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.2. (3) (3.1) หรือ ข้อ 10.7.1.2. (3) (3.2) แล้วแต่กรณีโดยอนุโลม

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.1) ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อลงทุนของกองทรัสต์โดยอ้อมตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น

(4.1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) ผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (ก) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง

1. การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
2. การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
3. การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(ค) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

(ง) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (ง) และ ข้อ (จ) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 10.7.1.2 (2) (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 10.7.1.2 (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น

(4.2) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้

(ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (4) (4.1) (ง) และ ข้อ 10.7.1.2. (4) (4.1) (จ) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย

(ข) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย

(5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.2) ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมีขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว ดังต่อไปนี้

(5.1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี)

(5.2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

(5.3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

(5.4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

(5.5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ 10.7.1.2 (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ 10.7.1.2 (1) (1.2)

(5.6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ 10.7.1.2 (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ 10.7.1.2 (1) (1.2)

(5.7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)

(5.8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ 10.7.1.2 (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ 10.7.1.2 (1) (1.2)

(5.9) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้

(5.10) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(6.1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้

(ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.1 (5) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม

ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 10.7.1.2 (2) เป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย

(ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.1 (5)

(6.2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตามข้อ (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(6.3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.2 (6) (6.2) ด้วย

(6.4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ 10.7.1.2 (1) (1.2) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.2 (6) (6.1), ข้อ 10.6.1.2 (6) (6.2) และ ข้อ 10.7.1.2 (6) (6.3) โดยอนุโลม

10.7.1.3 นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของกองทรัสต์ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตั๋วเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

(6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงโดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อ 10.7.1.3. (6) นี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

(9) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

(10) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(11) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

(12) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัทกองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

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

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

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

(16) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

(17) ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

17.1) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

17.2) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

10.7.1.4 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ

(2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น

10.7.2 กระบวนการตัดสินใจในการได้มาและ/หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ นั้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ โดยความร่วมมือและสนับสนุนจากทุกฝ่ายงาน จะจัดให้มีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนทั้งการลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง โดยขั้นตอนในการดำเนินงานมีดังนี้

10.7.2.1 ขั้นตอนการดำเนินงาน

(1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำการคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้ง รายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้นตามหลักการในระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และเมื่อกรรมการผู้จัดการ พิจารณาว่ามีความเหมาะสมน่าลงทุน และสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จัดเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง

1.1.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.

1.1.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิหรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.

1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่บริษัทฯ และทรัสตีได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์

(2) หากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีการจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 10.4.5.1 และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ

(3) เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาเชิงลึกตามข้อ (2) แล้ว และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาข้อมูลก่อนการดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสตีว่าการลงทุน และ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดทำการประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย และโอกาสในการสร้างกำไร รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการตามกระบวนการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสตีว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10.7.2.2 การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน

เมื่อบริษัทฯ พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนตามขั้นตอนที่กำหนดแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง บริษัทฯ จะดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้ ในการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ดังกล่าว บริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

การตรวจสอบและสอบทานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญา

(1) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็น ดังนี้

2.1) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาวการณ์แข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น

2.1.1) พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (Occupancy Rate) ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันเปรียบเทียบกับคู่แข่ง

2.1.2) พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต

2.1.3) วิเคราะห์ข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจซึ่งจะมีผลต่ออุปสงค์ (Demand) และ อุปทาน (Supply) ในตลาด

2.2) พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.3) วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการก่อให้เกิดประโยชน์สุทธิของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ในอดีต (Track Record) อย่างน้อยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และในช่วง 2 ปีล่าสุด ต้องพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือนเพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เช่น

2.3.1) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกันเพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์

2.3.2) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี การศึกษาจะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน และวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้ และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว

2.3.3) กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา ประกอบกับอาคารยังอยู่ในสภาพดีสามารถใช้จัดหาประโยชน์ได้โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาด ที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคตได้อย่างไร

2.4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม การปรับเพิ่มค่าเช่า ประเภทธุรกิจและสัญชาติของผู้เช่า สัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน ตัวอย่างเช่น กรณีที่อสังหาริมทรัพย์มีการพึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจากลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น เกินกว่าร้อยละ 30 ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด) บริษัทฯ จะพิจารณาแนวโน้มธุรกิจของผู้เช่ารายใหญ่เหล่านี้ เนื่องจากหากสภาพธุรกิจไม่ดี อาจไม่ต่อสัญญาเช่า ซึ่งจะกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ และบริษัทฯ จะเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และ/หรือ รายงานที่เกี่ยวข้อง

2.5) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำได้โดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน กรณีเป็นอาคารเก่าไม่ทันสมัยทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับตลาดในบริเวณใกล้เคียงหรือเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานและอยู่ในสภาพทรุดโทรมหรือใกล้ถึงรอบที่ต้องปรับปรุง ซ่อมแซมในระยะเวลาอันใกล้ หากจะให้กองทรัสต์ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงที่จำเป็นต้องเกิดขึ้นเพื่อนำไปหักออกจากราคาซื้อ (หากราคาซื้ออ้างอิงจากราคาประเมินโดยที่ผู้ประเมินกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมน้อยเกินไป) รวมทั้งต้องเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้ชัดเจนเกี่ยวกับความเสี่ยงจากสภาวะการแข่งขัน (อันเป็นผลจากอาคารเก่า) ความเพียงพอของสภาพคล่องของกองทรัสต์ที่จะรองรับค่าใช้จ่ายและเวลาที่ต้องใช้ในการซ่อมบำรุงภายหลังการซื้อทรัพย์สินซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทรัสต์

2.6) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

2.6.1) ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไป

2.6.2) ตรวจสอบการซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาว่ามีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือไม่

2.6.3) กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้น หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร (เช่น ระบบ

ป้องกันอัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่

ทั้งนี้ ภายหลังการซื้ออสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย

2.7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่ เป็นต้น

2.8) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใด ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่าผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์เป็นผู้ที่มี หรือเป็นผู้ที่จะมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองโดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.9) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีการรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

2.10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะเป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น

2.10.1) หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น

2.10.2) มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในระยะต่อไป เป็นต้น

2.11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ บริษัทฯ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย

2.12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า (Leasehold) และกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

2.13) ตรวจสอบข้อมูลการชำระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วน

การตรวจสอบและสอบทานเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการทำสัญญา

(1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น

1.1) สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ

1.2) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าแก่กองทรัสต์ได้โดยทันทีแม้ว่ากองทรัสต์จะมิได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา

1.3) มีเงื่อนไขที่ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า

1.4) มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า

1.5) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนเป็นลำดับแรกในราคาไม่สูงไปกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นเสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น

1.6) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ในการจำหน่ายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมอสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ได้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน สูงกว่ากำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ก็มีทางเลือกในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ เป็นต้น)

(2) พิจารณากำหนดให้ชัดเจนว่าภาระภาษี และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการประกันภัยต่าง ๆ ตามกฎหมาย และ/หรือ ตามแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นความรับผิดชอบของกองทรัสต์หรือผู้สนับสนุน (Sponsor)

(3) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น ผู้สนับสนุน (Sponsor) มีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น

(4) กรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า โดยอาจพิจารณาจัดให้มีการจัดทำประกันภัยสิทธิการเช่าตามความเหมาะสม

(5) ก่อนกองทรัสต์จะจ่ายเงินเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) และ/หรือ ได้มาซึ่งทรัพยสิทธิอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ หนังสือค้ำประกัน และ/หรือ สัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนภาระจำยอมต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายและตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และ/หรือ อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์จะได้รับมอบในครั้งแรก รวมทั้ง จัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสตีเพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งของกองทรัสต์ไว้ด้วย

10.7.2.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและการลงทุนเพิ่มเติม

เมื่อฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) เสร็จสิ้นแล้ว และคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบริษัทฯ จะมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1.1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
- เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย

1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

1.3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้

1.3.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.3.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

1.3.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

1.3.4) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

1.4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

(2) นอกจากนี้ ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) บริษัทฯ จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1) ในด้านสาระของรายการ พิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะ ดังต่อไปนี้

- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

2.2.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ

2.2.1.1.) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

2.2.1.2.) พิจารณาเสนอขออนุมัติตามขนาดรายการ ดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ
- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว หรือหลักเกณฑ์ตามข้อ ก.-ค. เบื้องต้น หลักเกณฑ์ใดหลักเกณฑ์หนึ่งที่สูงกว่า

2.2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ

2.2.2.1.) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

2.2.2.2.) พิจารณาเสนอขออนุมัติตามขนาดรายการ ดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

2.2.2.3.) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว หรือหลักเกณฑ์ตามข้อ ก.-ค. เบื้องต้น หลักเกณฑ์ใดหลักเกณฑ์หนึ่งที่สูงกว่า

2.2.3) ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

10.7.2.4 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไปเสร็จสิ้นแล้ว และคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรให้ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น ในการดำเนินการเพื่อจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) บริษัทฯ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ 10.7.2.3 เรื่องการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและการลงทุนเพิ่มเติม
2) บริษัทฯ จะมีการดำเนินการจำหน่ายไปโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตาม ข้อ 10.7.2.3 (2.1) เรื่องการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและการลงทุนเพิ่มเติม และมีระบบการอนุมัติตามข้อ 10.7.2.3 (2.2) เรื่องการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยอนุโลม
3) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ (2) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
   3.1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
   3.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองให้แก่เจ้าของเดิม

10.7.3 การจัดหาผลประโยชน์ นโยบายและกระบวนการสรรหาผู้เช่า

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด มีการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้แผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทฯอนุมัติ ดังต่อไปนี้

(1) การบริหารทรัพย์สิน

1.1) กำหนดแนวทางและวิธีการในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย, การจัดแบ่งพื้นที่ให้เช่าตามประเภทธุรกิจ เป็นต้น

1.2) กำหนดแผนการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ตรวจสอบแผนการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเก็บรายได้ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การจำหน่ายห้องพัก, การให้เช่าพื้นที่และการให้บริการที่เกี่ยวข้อง, การจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม, การจัดการประชุมสัมมนาและงานจัดเลี้ยง, การให้บริการต่าง ๆ เช่น การใช้บริการดูแลสุขภาพ ด้านสปา หรือห้องออกกำลังกาย การให้บริการอินเตอร์เนท บริการเช่ารถ เช่าเรือ, การจำหน่ายของที่ระลึก, รายได้อื่น ๆ เช่น ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

(2) การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม

ประเมินผลการจัดหาผลประโยชน์ในอดีต และติดตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อกำหนดอัตราหรือราคาค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่ง รวมถึงรักษาและขยายฐานลูกค้า

(3) การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ตรวจสอบงบประมาณประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ โดยงบประมาณประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ถือเป็นส่วนหนึ่งในงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ และรายงานต่อทรัสตีเพื่อพิจารณาเห็นชอบ

(4) ดูแลรักษาพื้นที่และภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

กำหนดแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อรักษามาตรฐานคุณภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่สามารถจัดหาประโยชน์ได้ตามแผนการดำเนินงาน

โดยกองทรัสต์ ISSARA ได้มอบอำนาจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ มอบหมายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอก หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะกำกับดูแล ติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสตให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ กำหนด เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.7.3.1 การกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สรรหาผู้เช่าให้เป็นไปตามนโยบายและกระบวนการดังกล่าว อ่านที่ ข้อ 10.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในการพิจารณาทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ จะพิจารณาและดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะจัดทำข้อมูลเปรียบเทียบคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบ (Approved List) โดยพิจารณาจากคุณสมบัติเบื้องต้น โดยอย่างน้อยต้องมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ (เช่น ด้านการตลาด การจัดหาผู้เช่า การดูแลและซ่อมบำรุงรักษาความมั่นคงและปลอดภัยของอาคารและอุปกรณ์ การบริหารจัดการทางการเงินเพื่อหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายจากการให้เช่า หรือจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นต้น) และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามแบบประเมินที่บริษัทฯ กำหนด

   ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะจัดให้มีการทบทวนคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ในข้อมูลเปรียบเทียบคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบ (Approved List) อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ตามแบบประเมินที่บริษัทฯ กำหนด

2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากข้อมูลเปรียบเทียบคุณสมบัติ โดยเปรียบเทียบความเหมาะสมของอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรืออัตราค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) โดยอัตราดังกล่าวอาจกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้จากการบริหารธุรกิจในอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระให้แก่กองทรัสต์ เช่น ในกรณีการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจพิจารณากำหนดให้ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

3) เมื่อฝ่ายบริหารสินทรัพย์สรุปผลการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัทฯ กำหนด และมีอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ หรืออัตราค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ที่เหมาะสมแล้ว ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะเสนอผลสรุปการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามแบบประเมินที่บริษัทฯ กำหนดและเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่ออนุมัติ

4) กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ตามข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารสินทรัพย์ เมื่อกรรมการผู้จัดการพิจารณาแล้วว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรรมการผู้จัดการจะให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งอนุมัติและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

5) คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาคุณสมบัติและความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จากข้อมูลที่ได้รับจากกรรมการผู้จัดการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์เพื่อการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุมในการอนุมัติการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเสนอให้ทรัสตีให้ความเห็นชอบต่อไป ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทฯ ไม่อนุมัติ คณะกรรมการบริษัทฯ จะแจ้งให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และกรรมการผู้จัดการทราบเพื่อดำเนินการพิจารณาและนำเสนอผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

6) ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ บริษัทฯ จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

   6.1) กำหนดให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีการกระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

   6.2) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) มีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว และกำหนดให้ชัดเจนในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ว่าใครจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

   6.3) กำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการกระทำหรือการละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นการผิดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

   6.4) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต้องมีระบบควบคุมภายในอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

      (1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงาน ให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม

(2) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง

(3) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้

(4) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น

(5) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิผล

(6) มีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด

(7) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำรายการที่เลี่ยงขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุม ที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)

(8) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว

(9) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน

(10) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน ทั้งนี้ เป็นไปตามที่ระบุไว้ในระบบงานตรวจสอบและควบคุมภายใน

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย

6.5) กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

6.6) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินความจำเป็นและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เรียกเก็บได้

7) ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบในการควบคุม กำกับ ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

10.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาว่าการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าว สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะติดตามตรวจสอบการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าว และรายงานต่อกรรมการผู้จัดการดังต่อไปนี้

1) กำกับ ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและปฏิบัติตามนโยบาย และกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ เช่น การวางแผนการตลาด การจัดหาลูกค้า การจัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่าและบริการ การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่าและบริการ รวมทั้งการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการทบทวนอัตราค่าธรรมเนียม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะพิจารณาในเบื้องต้น และนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการ และทรัสตี ตามลำดับ

2) ติดตาม ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการประเมินสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ธุรกิจสำนักงานและพาณิชยกรรมและสถานการณ์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเสนอนโยบายและแนวทางในการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่บริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง

3) ติดตาม ควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บรายได้ค่าเช่าจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ครบถ้วนและนำส่งกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด

4) กำกับ ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติ และไม่ให้มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ที่ซ้ำซ้อน หรือมากเกินความจำเป็น และอยู่ในกรอบที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน

5) ติดตาม ควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้จัดหาประโยชน์อยู่เสมอ รวมทั้งมีลักษณะเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

6) ติดตาม ควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงจัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร การจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (Contingency Plan) แนวทางปฏิบัติสำหรับการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management) และ แผนรองรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง (Business Continuity Plan) เป็นต้น

7) ติดตาม ตรวจสอบดูแลการดำเนินการตามแผนการดูแลทรัพย์สิน นโยบาย และกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมทั้งการดำเนินการตามเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้มีการจัดทำรายงานการดำเนินงานในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อจัดส่งให้แก่บริษัทฯ ดังนี้

7.1) รายงานประจำเดือน จัดส่งภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป (ในกรณีที่วันที่ 20 ไม่ใช่วันทำการ ให้จัดส่งภายในวันทำการถัดไป) รายงานประกอบด้วย

(1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือน

(2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย

7.2) รายงานประจำไตรมาส จัดส่งภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป (ในกรณีที่วันที่ 20 ไม่ใช่วันทำการ) ให้จัดส่งภายในวันทำการถัดไป) ณ สิ้นไตรมาส รายงานประกอบด้วย

(1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำไตรมาส

(2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย

7.3) รายงานประจำปี จัดส่งภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสิ้นปีงบการเงิน รายงานประกอบด้วย

(1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำปี

(2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย

(3) สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ และสถานการณ์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

7.4) งบประมาณประจำปี จัดส่งล่วงหน้าอย่างน้อย 30 (สามสิบ) วันก่อนปีดำเนินการ (ยกเว้นปีแรกของการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

8) นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการสุ่มตรวจการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยหากพบว่าการดำเนินงานในจุดใดต้องมีการปรับปรุงแก้ไข บริษัทฯ จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำแผนงานปรับปรุงแก้ไขการดำเนินงานในจุดนั้น ๆ

9) การปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้ระบุเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจนว่ากองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถดำเนินการหรือปฏิบัติงานในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จนเป็นเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะดำเนินการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยเร็ว และโดยในระหว่างที่ยังไม่สามารถคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ได้ บริษัทฯ จะดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง เช่น

(1) แจ้งให้บุคลากรของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทในเครือของบริษัทฯ ซึ่งมีความสามารถในการกระทำการและไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ดำเนินการนั้น ๆ ไปพลางก่อนตราบเท่าที่สามารถดำเนินการได้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดูแลบริหารจัดการให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องที่เหมาะสมต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ในระหว่างที่ยังไม่สามารถคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ได้

(2) ดำเนินการหารือภายในเพื่อจัดเตรียมและจัดหาข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อใช้สำหรับประกอบการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และขอความเห็น/คำอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ ร่วมกับหารือและขอความเห็นชอบจากทรัสตี และหากได้ข้อสรุประหว่างบริษัทฯ และทรัสตีให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หากจำเป็น) เพื่อขออนุมัติให้มีการเปลี่ยนแปลงหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

(3) เจรจากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมเพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมดำเนินการโอนใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบธุรกิจ (หากมี) ให้แก่บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด รวมถึงช่วยประสานงานในการดำเนินการเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดได้มาซึ่งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ต้องส่งมอบระบบงานและข้อมูลที่สำคัญสำหรับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่บริษัทฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อที่กองทรัสต์จะสามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2567 วันที่กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม BKKCP ซึ่งรวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้อง และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม BKKCP ลงวันที่ 29 สิงหาคม 2561 ดังนั้น การดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ภายใต้สัญญาฉบับดังกล่าว และอยู่ภายใต้แผนดำเนินงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับผลการดำเนินงาน ในปี 2567 สำหรับรอบบัญชีของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งตามรอบบัญชีดังกล่าวภายใต้การบริหารการจัดหาผลประโยชน์ทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์พบว่าสามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ได้ด้วยดี ถึงแม้ว่าอัตราการเช่าจะลดลงซึ่งส่งผลให้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการลดลง อันเนื่องจากผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นในธุรกิจสำนักงานให้เช่า

10.10 ระบบการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

1) กองทรัสต์ ISSARA และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำอสังหาริมทรัพย์หลักและ/หรือ สังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ISSARA หรือผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
2) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์
3) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักและการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก
4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม เช่น ประกันภัยดังต่อไปนี้
    4.1) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance) โดยทำเป็นการประกันทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สิน โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน
    4.2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก
    4.3) การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) จากการที่ทรัพย์สินเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี
5) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    5.1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
    5.2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
    5.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
    5.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

10.11 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	ร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ไม่เกิน ร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5,000,000 บาทต่อปี	รายเดือน
ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee or Disposal Fee) (ไม่รวมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP)) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ทำธุรกรรมให้ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว	ก) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์: ไม่เกิน ร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว หรือ ข) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลอื่น: ไม่เกิน ร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าทรัพย์สินหลักระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว

10.12 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ และเอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่ผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

10.12.1 ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ

	ประเภทข้อมูล	ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
1.	งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน)	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส	✓	✓
2.	รายงานสถานะการลงทุนของกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR		✓
3.	รายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ฝ่ายการเงินและธุรการ	นำส่งรายงานที่ได้รับการรับรองจากทรัสตี ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส	✓	✓

	ประเภทข้อมูล	ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
4.	งบการเงินรายปี* (งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็น)	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่) หรือภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่)	✓	✓
5.	รายงานสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	ฝ่ายการเงินและธุรการ	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง	✓	
6.	รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) จากงวดเดียวกันของปีก่อน	ฝ่ายการเงินและธุรการ	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง	✓	
7.	การส่งงบการเงินผ่านระบบ FSCOMP	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 1 (หนึ่ง) วันทำการนับจากวันที่นำส่งงบการเงิน	✓	
8.	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT)	ฝ่ายการเงินและธุรการจัดเตรียม โดยการสนับสนุนจากทุกฝ่ายงาน	ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์	✓	✓
9.	รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จัดเตรียมโดยการสนับสนุนจากทุกฝ่ายงาน	ภายใน 4 (สี่) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์	✓	✓
10.	ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จัดเตรียมโดยการสนับสนุนจากทุกฝ่ายงาน	● ข้อมูลส่วนนี้จะได้รับการรายงานเป็นส่วนหนึ่งของรายงานประจำปี ซึ่งต้องจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ ● ข้อมูลส่วนนี้จะได้รับการรายงานเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ซึ่งต้องจัดส่งภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์	✓	✓
11.	รายงานการดำรงเงินกองทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตามประกาศการดำรงเงินกองทุน (ไม่รวมเอกสารแนบ)	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน		✓
12.	งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี		✓

หมายเหตุ: *การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ

10.12.2 ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานในกรณีอื่น

ประเภทข้อมูล		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
1.	รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สิทธิใด ๆ	✓	
2.	กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (และไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	✓	
3.	หนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน หรือ 14 (สิบสี่) วัน (ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง) ก่อนวันประชุม	✓	
			ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม		
4.	หนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) (กรณีพบปะผู้ถือหน่วยทรัสต์)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องพร้อมกับการส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	✓	
5.	รายงานข้อมูลของกองทรัสต์สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) (กรณีส่งรายงานข้อมูลถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องพร้อมกับการส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	✓	
6.	รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓	

ประเภทข้อมูล		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
7.	รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง	✓	
8.	สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการจัดสื่อสารสองทาง (Two-way communication)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการจัดการสื่อสารสองทางในแต่ละครั้ง (กรณีพบประเด็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) หรือนับแต่วันที่ครบกำหนดรับคำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (กรณีส่งรายงานข้อมูลถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์)	✓	
9.	รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น	✓	✓
10.	รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์ให้จัดทำและส่งรายงานภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์	✓	✓
11.	รายงานความคืบหน้ากรณีที่มีการขายทรัพย์สินหลัก และทำให้มีมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนน้อยกว่า 500 (ห้าร้อย) ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของทรัพย์สินรวม	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) เมื่อมี	✓	✓

ประเภทข้อมูล		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
			การขายทรัพย์สินหลักในลักษณะดังกล่าว และนำส่งรายงานความคืบหน้าต่อตลาดหลักทรัพย์พร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง		
12.	รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วย ทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วเสร็จ	✓	✓
13.	รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยน แปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ - กองทรัสต์กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ - กองทรัสต์กำหนดวันจัดให้มีการสื่อสารสองทาง - การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (ประจำปี หรือระหว่างกาล) - กองทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือลดทุนชำระแล้ว - กองทรัสต์มีการออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche) - กองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) - กองทรัสต์มีการได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการค้าที่สำคัญ (เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) - กองทรัสต์มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศ ก.ล.ต. - การกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน กองทรัสต์มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ - กองทรัสต์ประกาศเลิกกองทรัสต์หรือกิจการของทรัพย์สินหลักและมีการชำระบัญชี	ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓	

ประเภทข้อมูล		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
	- การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน				
14.	การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ภายใน 45 วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน	✓	
15.	การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓	
16.	ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับแรงงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือผู้ขายสินค้าให้กองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว	✓	✓
17.	ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงาน	✓	✓

ประเภทข้อมูล		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
			ก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว		
18.	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓	
19.	ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลดังกล่าว	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว	✓	✓
20.	รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้ - การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตี - การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลักทรัพย์ หรือมี	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว	✓	✓

ประเภทข้อมูล		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
	การเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ - การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์				
21.	การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน	✓	✓
22.	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบ	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓	
23.	รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด)	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓	
24.	รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทรัสตีดังต่อไปนี้ - การลาออกออกของทรัสตี - ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติถอดถอนทรัสตี - ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่ทราบการลาออกของทรัสตี หรือนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติถอดถอนทรัสตี หรือแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ (แล้วแต่กรณี)	✓	
			รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์		✓

ทั้งนี้ การรายงานดังกล่าวต้องแสดงรายละเอียดตามที่กำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลหรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามประกาศหรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

10.13 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.13.1 วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

10.13.2 เหตุในการขอมติ

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของกองทรัสต์

(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(6) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

(7) การเปลี่ยนแปลง แต่งตั้ง หรือถอดถอนทรัสตี

(8) การเปลี่ยนแปลง แต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

(9) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์

(10) การเลิกกองทรัสต์

(11) การขยายระยะเวลาการจัดส่งหรือเผยแพร่สำเนาเอกสารที่แสดงถึงจำนวนเงินหรือทรัพย์สินต่อหน่วยทรัสต์ที่จ่ายคืนผู้ถือหน่วยทรัสต์และสำเนางบการเงินของกองทรัสต์ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ตามที่กำหนดในประกาศ สร. 9/2567

(12) กรณีอื่นใดที่ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

10.13.3 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสตี หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกัน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.13.4

10.13.4 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

(ก) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ข) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ใน (ก) ของข้อนี้

ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.13.3 (1) และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสตีหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.13.3 (2) แล้วแต่กรณี ให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสตีต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสตี เพื่อให้ทรัสตีสามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

10.13.5 องค์ประชุม ประธานในที่ประชุม และการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.13.5.1 องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.13.3 (1) การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.13.3 (1) ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

10.13.5.2 ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสียให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์)

ทั้งนี้ ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

(ข) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

(ค) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้

(ง) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

10.13.6 การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม

(2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (1) แล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

(3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

10.13.7 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสตี หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสตี หรือ ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

10.13.8 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

10.13.9 มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือประกาศที่เกี่ยวข้องจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของกองทรัสต์
- (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ฉ) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (ช) การเปลี่ยนแปลง แต่งตั้ง หรือ ถอดถอน ทรัสตี หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์)
- (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (ฌ) การเลิกกองทรัสต์

ทั้งนี้ กรณีการปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนตามข้อ 10.12.9.(2) (ฉ) ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

10.13.10 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication)

เนื่องจากสำนักงาน ก.ล.ต. ออกหนังสือเวียนที่ นร.(ว) 2/2556 ลว. 6 ธันวาคม 2566 เรื่อง ประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวมและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน และซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2567

โดยกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีช่องทางการสื่อสารข้อมูล ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วย ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ดำเนินการสื่อสารสองทางแล้วเสร็จ และต้องเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่ง ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

โดยตามหนังสือเวียน น.ร.(ว.) 2/2566 ได้ระบุตัวอย่างการจัดประชุมไว้เป็น 2 กรณี คือ (1) กรณีพบปะผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบ Onsite/Online/Hybrid และ (2) ด้วยวิธีการส่งหนังสือถึงผู้ถือหน่วย กำหนดช่องทางในรับคำถามจากผู้ถือหน่วย และ จัดทำสรุปคำถามและคำตอบเผยแพร่แก่ผู้ถือหน่วยทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสมและระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

10.13.11 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีอื่นๆ ตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการผ่านสื่ออิเลกทรอนิกส์ได้ตามที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.ก. ว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเลกทรอนิกส์ รวมถึงดำเนินการใดๆที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน รวมทั้งให้สามารถจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบใดๆตามที่ กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และ/หรือ แนวทางใดๆ ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด

10.14 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

1) ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาคัดเลือกและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการที่ได้รับการคัดเลือกเบื้องต้นและเสนอจากฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานตามคุณสมบัติและความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้
   - 1.1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
   - 1.2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา
   - 1.3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
   - 1.4) รวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2) เมื่อบุคลากรในตำแหน่งใดว่างลง คณะกรรมการบริษัทฯ จะมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการดูแลจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาและดำเนินการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร และ/หรือ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์เบื้องต้น ดังต่อไปนี้
   - 2.1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ
   - 2.2) ในการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา
   - 2.3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

รวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และอนุมัติการรับบุคคลดังกล่าวเข้าเป็นบุคลากรของบริษัทฯ ต่อไป

3) เมื่อมีการอนุมัติการเข้าเป็นกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทฯ แล้ว คณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบ ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดใน เรื่อง ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบ ดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) คณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบให้บริษัทฯ มีบุคลากรครบถ้วนและมีความพร้อมเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาที่บริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ โดยในกรณีที่บุคลากรที่รับผิดชอบในสายงานดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคลากรท่านอื่นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการคัดเลือกบุคลากรเข้ามาแทนที่บุคลากรที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

10.15 ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 12 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567 คือ บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธทัทสุ ไขยยศ สอบบัญชี จำกัด โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ดังนี้

รายการ	จำนวน (บาท)
ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)	100,000
ค่าบริการอื่น (Non-audit Fee)	

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม

11.1 นโยบายและการดำเนินงานที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ISSARA มีนโยบายการดำเนินงานที่ให้ความสำคัญกับความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยยึดมั่นการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางปฏิบัติรวมถึงให้ความรู้ภายในองค์กรและการจัดกิจกรรมเพื่อสังคมและเพื่อประโยชน์แก่ชุมชน รวมถึงการรายงานผลการดำเนินงานอย่างโปร่งใส

อย่างไรก็ตาม สำหรับงวดการดำเนินงาน ณ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังกล่าว กองทรัสต์เพิ่งดำเนินการแปลงสภาพแล้วเสร็จ จึงยังไม่ได้มีการจัดทำกิจกรรมหรือการดำเนินงานที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ณ งวดดำเนินงานดังกล่าว

12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

12.1 ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง

ระบบการระบุ ลด ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีระบบในการระบุความเสี่ยง (Identify Risk) การลดความเสี่ยง (Mitigate Risk) การติดตามผล (Monitoring Tools) การรายงานผล (Risk Reporting) และการดำเนินการตามมาตรการป้องกันความเสี่ยง โดยมอบให้แต่ละฝ่ายงานไปดำเนินการเพื่อระบุความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ และเสนอมาตรการป้องกันความเสี่ยงและลดความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายงานต่าง ๆ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ โดยกรรมการอิสระจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว และคณะกรรมการบริษัทฯ จะให้ความเห็นชอบในเรื่องดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์การดำเนินงาน ดังนี้

1) ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการจัดทำการระบุความเสี่ยง (Identify Risk) โดยวิเคราะห์สาเหตุของความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยงจากระดับความสำคัญ โอกาสที่จะเกิด และระดับความรุนแรงของความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และผลประกอบการของกองทรัสต์ ทั้งในแง่ของเศรษฐกิจ การเงิน สังคม และกฎหมาย รวมทั้งการแข่งขันในอุตสาหกรรม หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์
2) ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการกำหนดและรวบรวมนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้น และกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว (Mitigate Risk) ซึ่งได้พิจารณาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ การเงิน การจัดหาทรัพย์สิน และการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายงานต่าง ๆ เพื่อนำเสนอต่อกรรมการอิสระเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ กรรมการอิสระจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ หรือในกรณีที่มิอาจหลีกเลี่ยงได้ ระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
3) เมื่อได้รับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะทำการเผยแพร่นโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงให้ฝ่ายงานและบุคลากรทุกระดับของบริษัทฯ รับทราบและเข้าใจตรงกัน โดยแต่ละฝ่ายงานจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามนโยบายและหลักเกณฑ์วิธีการในการจัดการความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตน ทั้งนี้โดยจะมีฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงต่อไป (Monitoring Tools)
4) ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะติดตามผลการดำเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงตามนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยง โดยรายงานการติดตามผลดังกล่าว พร้อมทั้งเสนอความเห็นเกี่ยวกับแนวทาง วิธีการควบคุม และมาตรการในการแก้ไขหรือลดผลกระทบจากความเสี่ยงที่เกิดขึ้นให้ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รวบรวมและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และทรัสตีรับทราบทุกสิ้นปี หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัทฯ (Risk Reporting) นอกจากนี้ คณะกรรมการฯ อาจประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงต่อไป (ทั้งนี้ กรรมการอิสระจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนหรือระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ)

13. การป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะยังมีการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้การลงทุนในทรัพย์สินทั้งจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม BKKCP และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคาดว่าจะมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ ISSARA และ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่ CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้า

ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

13.1 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

สำหรับรายการระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้ โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องเหล่านั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยการทำธุรกรรมตามรายการต่อไปนี้มีความจำเป็นต้องดำเนินการ และมีความสมเหตุสมผลต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			
นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่า (บาท)
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	446,000
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด	ทรัสตี	เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมทรัสตี	349,000
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์	412,000
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	เงินมัดจำการให้เช่า	1,896,000
2. รายการที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			
นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่า (บาท)
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	654,000
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	432,000
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด	ทรัสตี	ค่าธรรมเนียมทรัสตี	338,000
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	399,000

ที่มา : งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

13.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในอนาคต

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ รวมถึงแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

13.2.1 ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

1.1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

(1) ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

(2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

1.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

(1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

(3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทรัสต์ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

13.2.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับทรัสตี และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ให้เป็นไปตามข้อกำหนด

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีนั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสตีเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการดังนี้

1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

13.2.3 ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ซึ่งจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1) <u>การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร</u>

คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงคณะกรรมการและผู้บริหารใหม่ของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานทราบถึงการมีส่วนได้เสียของตน และของผู้ที่เกี่ยวข้องอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่การจัดตั้งกองทรัสต์โดยแจ้งปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันต่อบริษัทฯ โดยแจ้งแก้ไขปรับปรุงทันทีทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง และทุกสิ้นปีเพื่อประโยชน์ในการติดตามดูแลและดำเนินการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารซึ่งเป็นบุคลากรผู้มีอำนาจในการตัดสินใจ จะต้องปฏิบัติหน้าที่โดยไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะติดตามและตรวจสอบธุรกรรมต่าง ๆ ที่สำคัญของกองทรัสต์ว่ามีธุรกรรมที่ทำกับกรรมการและผู้บริหารหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันหรือไม่ หากมี จะต้องดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียดังกล่าวให้มีความครบถ้วนและตรงตามความเป็นจริง และบริษัทฯ จะดำเนินการส่งข้อมูลให้กับทรัสตีเพื่อรับทราบต่อไป

2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการรวบรวมและจัดทำรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ตั้งแต่การจัดตั้งกองทรัสต์ และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันทุกไตรมาส หรือเมื่อมีการขึ้นเครื่องหมายเพื่อจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือก่อนการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ โดยรวบรวมจากการเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งการตรวจสอบกับหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง หรือแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยต่อประชาชนเป็นการทั่วไป และนำส่งข้อมูลดังกล่าวให้กับทางทรัสตีเพื่อทราบ และเพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง หรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง

2.1) รายการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานทำการตรวจสอบว่าธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็นการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีส่วนได้เสียหรือไม่ และดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสตี รวมทั้งขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มา / จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และในส่วนที่เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบ ว่าแต่ละฝ่ายงานมีการดำเนินการก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังต่อไปนี้

(1) แสดงความเห็นพร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบต่อผู้พิจารณาอนุมัติว่าธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

(2) แสดงราคาของธุรกรรมและราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบว่าธุรกรรมนั้นเป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(3) แสดงค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมของรายการและค่าใช้จ่ายตามอัตราของผู้บริการรายอื่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ราย (เว้นแต่ที่ปรึกษาที่ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน) เพื่อเปรียบเทียบว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำธุรกรรมซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์นั้น (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(4) เสนอความเห็นและข้อมูลประกอบต่อทรัสตีเพื่อขอความเห็นชอบต่อธุรกรรมว่าธุรกรรมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(5) ดำเนินการให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่ว่าจะเป็นในฐานะกรรมการ บุคลากรของบริษัทผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

2.2) ก่อนที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำรายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าว ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และในกรณีที่การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลนั้น พร้อมทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

2.3) ภายหลังจากการทำธุรกรรมแล้ว บริษัทฯ จะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน ไว้ในรายงานประจำปี งบการเงินของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยข้อมูลที่เปิดเผย ได้แก่

(1) ชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

(2) ความสัมพันธ์

(3) ลักษณะธุรกรรม

(4) มูลค่ารายการ

(5) อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้า

(6) อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้าเมื่อเทียบกับราคาตลาด

(7) ความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมความเห็นของทรัสตีและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติการทำธุรกรรมนั้น รวมถึงรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี) เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้สนับสนุน หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ จะวางแผนล่วงหน้าเกี่ยวกับมาตรการที่จะช่วยป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และมาตรการป้องกัน เพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรม

2.4) ตัวอย่างการดำเนินการของบริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และผู้สนับสนุน หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น

(1) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน หากมีการปล่อยเช่าให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้สนับสนุน บริษัทฯ จะต้องพิจารณาความเหมาะสมของค่าเช่าและเงื่อนไขในการเช่าซึ่งเทียบเคียงได้กับราคาและเงื่อนไขทั่วไปของตลาดเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก

(2) หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ จะมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หลักเกณฑ์ในการประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีเงื่อนไขเกี่ยวกับผลประกอบการที่สามารถใช้เป็นเหตุเลิกสัญญาดังกล่าวได้ หรือกำหนดเงื่อนไขในสัญญาว่าจ้าง ให้มีเงื่อนไขเกี่ยวกับผลประกอบการที่สามารถยกเป็นเหตุเลิกสัญญาได้ ในกรณีที่การบริหารจัดการไม่มีประสิทธิภาพ (แล้วแต่กรณี)

(3) หากบริษัทฯ ไม่สามารถให้กองทรัสต์เข้าไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ไม่ใช่ของผู้สนับสนุน ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ได้ บริษัทฯ ต้องเปิดเผยให้ผู้ลงทุนได้รับทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่เปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นครั้งแรก (Initial Public Offering หรือ IPO) โดยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับทราบข้อจำกัดหรือเงื่อนไขของผู้สนับสนุนดังกล่าว

(4) ในกรณีที่ผู้สนับสนุนมีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีลักษณะการประกอบกิจการในลักษณะใกล้เคียงกันตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าไปลงทุน และ/หรือ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งลูกค้าให้อสังหาริมทรัพย์ของผู้สนับสนุนก่อนอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ บริษัทฯ ต้องทำข้อตกลงกับผู้สนับสนุน และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเกี่ยวกับการจัดหาและส่งลูกค้าให้แต่ละอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีความชัดเจนและเป็นธรรมกับกองทรัสต์ เช่น เปิดเผยข้อมูลประเภทอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เช่น ประเภทอาคาร พื้นที่ การบริการ รวมทั้งราคาค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องให้ลูกค้าทราบ เพื่อให้ลูกค้าพิจารณาและตัดสินใจเช่าทรัพย์สิน และ/หรือใช้บริการจากความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก โดยบริษัทฯ จะเข้าไปควบคุมดูแลเรื่องดังกล่าวโดยใกล้ชิด และจัดให้มีการตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้แน่ใจว่าได้มีการดำเนินการตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยบริษัทฯ อาจมีการสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานเบื้องต้นเป็นครั้งคราว

2.5) ทั้งนี้ ในปัจจุบันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการบริหารจัดการทรัพย์สินในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

3) <u>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี</u>

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะรวบรวมรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี และตรวจสอบธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมกับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีหรือไม่ หากเป็นธุรกรรมกับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะนำส่งข้อมูลไปยังฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อพิจารณาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรม โดยวิธีการเปิดเผยข้อมูลจะต้องเป็นไปในลักษณะดังต่อไปนี้

3.1) <u>ลักษณะการเปิดเผยข้อมูลก่อนการเข้าทำธุรกรรม</u>

(1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน

(3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

3.2) <u>กระบวนการตรวจสอบการทำธุรกรรม</u>

ทั้งนี้ ในการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

เมื่อพิจารณาจัดหาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุนที่เหมาะสมได้แล้ว ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะนำวิธีการดังกล่าวต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว

เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ แล้วฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรม ช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่เป็นการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถคัดค้านในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้

หากไม่มีผู้ถือหน่วยคัดค้าน หรือคัดค้านในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องก็จะดำเนินการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสตี และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อทราบต่อไป และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

3.3) ตัวอย่างการดำเนินการของบริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี เช่น

กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งบริษัทฯ จะต้องพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยพิจารณาในหลาย ๆ ปัจจัยร่วมกันเช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาการผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่น ๆ นอกจากนี้ สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้

4) <u>การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ</u>

เพื่อมิให้มีการดำเนินการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจ บริษัทฯ จะควบคุมดูแลมิให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

(1) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ๆ ที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันกับกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

(2) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

(3) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่น ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

ในกรณีที่กรรมการของบริษัทฯ ประสงค์ที่จะไปทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่นในระหว่างระยะเวลาที่กรรมการดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ กรรมการท่านนั้นจะต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนที่จะเข้ารับตำแหน่งเป็นผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลนั้น ๆ หรือก่อนที่จะดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีมาตรการที่เกี่ยวข้องเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกรรมการท่านดังกล่าวกับบริษัทฯ และ/หรือ กองทรัสต์ เช่น

(4) หากการไปทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลดังกล่าวทำให้กรรมการท่านนั้น ๆ เป็นผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องใด ๆ ของบริษัทฯ และ/หรือ กองทรัสต์ กรรมการท่านดังกล่าวจะต้องงดเข้าร่วมพิจารณา และ/หรือ ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนั้น ๆ

(5) กำหนดข้อห้ามเพื่อป้องกันไม่ให้กรรมการท่านดังกล่าวนำข้อมูลที่ล่วงรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการของบริษัทฯ ไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องหรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลอื่น

5) <u>การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

ในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ บริษัทฯ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ต้องไม่รับผลประโยชน์ที่ต้องห้าม เช่น ค่านายหน้า หรือค่าธรรมเนียม หรือประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือผู้สนับสนุน ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเองตัวอย่างการรับผลประโยชน์ที่ต้องห้าม เช่น

(1) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม จ่ายค่านายหน้าให้แก่บริษัทฯ กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ เป็นค่าตอบแทนที่ดำเนินการให้กองทรัสต์มาซื้ออสังหาริมทรัพย์จากตน

(2) บริษัทประกันวินาศภัยจ่ายค่านายหน้าให้แก่บริษัทฯ กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ เป็นค่าตอบแทนที่ดำเนินการให้กองทรัสต์ทำประกันวินาศภัยอาคารสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทตน

(3) บริษัทฯ มีการนำค่าใช้จ่ายในช่วงจัดตั้งกองทรัสต์ (Setup Cost) เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน เป็นต้น ไปเรียกเก็บจากผู้สนับสนุน โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีจำนวนสูงกว่าอัตราในท้องตลาดโดยไม่มีเหตุผลรองรับทางธุรกิจ

6) <u>การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน</u>

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุนทราบอย่างเป็นธรรมถึงส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ตามลักษณะดังนี้

(1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรม ได้แก่ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์

(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน หรือ ตามกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้อง

7) <u>การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์</u>

บริษัทฯ จะเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสตีจะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา ความเป็นอิสระของบริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

14.1 สรุปรายการสอบบัญชี

14.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบของกองทรัสต์

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2567	วัลลภ วิไลวรวิทย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัสสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

14.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานการสอบบัญชี จากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข สำหรับงบการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

โดยผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการกองทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("แนวปฏิบัติทางบัญชี")

14.2 ข้อมูลทางการเงิน

14.2.1 งบฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567 รายการ	(หน่วย : บาท)
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,293,100,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	75,250,719
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	3,652,235
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	446,722
สินทรัพย์อื่น	301,736
รวมสินทรัพย์	**1,372,751,412**
หนี้สิน	
เจ้าหนี้	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	445,833
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	349,099
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์	412,102
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	204,285
เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,896,204
เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทอื่น	24,016,141

สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567	
รายการ	**(หน่วย : บาท)**
หนี้สินอื่น	492,659
รวมหนี้สิน	**27,816,323**
สินทรัพย์สุทธิ	**1,344,935,089**

สินทรัพย์สุทธิ	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	1,340,397,855
กำไรสะสม	4,537,234
สินทรัพย์สุทธิ	**1,344,935,089**

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	**13.4493**
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	**100,000,000**

14.2.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567	
รายการ	**(หน่วย : บาท)**
รายได้จากการลงทุน	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	7,804,414
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	21,063
รายได้ดอกเบี้ยรับ	11,145
รายได้อื่น	38,836
รวมรายได้	**7,875,458**

ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	1,810,381
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	431,845
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	338,146
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	399,172
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	148,430
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	210,250
รวมค่าใช้จ่าย	**3,338,224**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**4,537,234**

รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-
รวม (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**4,537,234**

14.2.3 งบกระแสเงินสด

สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567	
รายการ	**(หน่วย : บาท)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	4,537,234
ปรับกระทบยอดจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(2,224,036)
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,354,680
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	138,077
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้	1,207,034
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	165,916
การลดลงในเงินมัดจำการให้เช่า	(348,439)
การเพิ่มขึ้น ในหนี้สินอื่น	420,253
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	**5,250,719**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินฝากสถาบันการเงินรับโอนจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	70,000,000
เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน	**70,000,000**
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ	75,250,719
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)	-
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	**75,250,719**

15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

15.1 ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

15.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

<u>รายได้จากการลงทุน</u>

กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 7.88 ล้านบาท เป็นรายได้จากค่าเช่าเป็นหลัก จำนวนเงิน 7.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.98 ของรายได้รวม

<u>ค่าใช้จ่าย</u>

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด 3.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.39 ของรายได้รวม โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ จำนวนเงิน 1.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.19 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด และเป็นค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวนเงิน 0.43 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวนเงิน 0.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.87 และ 10.18 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ตามลำดับ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.98 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด โดยแยกเป็นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน (บาท)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	1,810,381
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	431,845
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	338,146
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	399,172
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	148,430
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	210,250
รวมค่าใช้จ่าย	**3,338,224**

จากตัวเลขรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เป็นจำนวนเงิน 4.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.61 ของรายได้รวม

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานมาจากยอดของกำไรจากการลงทุนสุทธิ 4.54 ล้านบาท ดังกล่าว รวมกับทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์จำนวน 1,340.40 ล้านบาท ทำให้สินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ระหว่างงวดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,344.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ (NAV) 13.4493 บาทต่อหน่วยทรัสต์

15.1.2 งบฐานะการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสินทรัพย์รวม จำนวนเงิน 1,372.75 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,293.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.20 ของสินทรัพย์รวม และ เงินฝากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 75.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.48 ของสินทรัพย์รวม โดยเงินฝากสถาบันการเงินดังกล่าว เป็นเงินได้รับโอนจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม BKKCP จำนวนเงิน 70 ล้านบาท ซึ่งรวม (1) เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และ (2) เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทอื่น รวมกันเป็นจำนวนเงิน 25.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.01 ของเงินได้รับโอนจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม BKKCP หรือ คิดเป็นร้อยละ 34.43 ของเงินฝากสถาบันการเงิน

สำหรับหนี้สินรวมของกองทรัสต์ มีจำนวนเงิน 27.82 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหลัก ได้แก่ (1) เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และ (2) เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทอื่น จำนวนเงินรวม 25.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.13 ของหนี้สินรวม ดังนั้น กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวนเงิน

1,344.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.97 ของสินทรัพย์รวม หรือ สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 13.4493 บาท ซึ่งมีกำไรสะสม เป็นจำนวนเงิน 4.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (จำนวนเงิน 1,340.40 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 13.4039 บาท) คิดเป็น 0.0454 บาทต่อหน่วย

15.1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี เป็นจำนวนเงิน 75.25 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักของจากกองทรัสต์ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 5.25 ล้านบาท จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวนเงิน 70 ล้านบาท ซึ่งได้รับโอนเงินฝากสถาบันการเงินจากกองทุนรวม BKKCP ซึ่งรวมเงินมัดจำการให้เช่า (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และ บริษัทอื่น)

การเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดของกองทรัสต์	
รายการ	(หน่วย : บาท)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,250,719
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	70,000,000
เงินฝากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น สุทธิ	75,250,719
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)	-
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	75,250,719

15.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ (Forward Looking)

แนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทยและตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครกำลังเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ซึ่งได้รับอิทธิพลจากปัจจัยเศรษฐกิจมหภาค พฤติกรรมการทำงานที่เปลี่ยนไป และการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานใหม่ ๆ แม้ว่าตลาดอาคารสำนักงานจะยังคงมีโอกาสเติบโตจากปัจจัยบวกบางประการ เช่น ต้นทุนค่าเช่าที่แข่งขันได้เมื่อเทียบกับเมืองใหญ่ในภูมิภาคอาเซียน และมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ แต่ในระยะสั้นถึงกลาง ยังคงต้องเผชิญกับแรงกดดันจากอุปทานส่วนเกินและพฤติกรรมของผู้เช่าที่เปลี่ยนไปอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานสร้างใหม่โดยเฉพาะในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ทำให้เกิดการแข่งขันที่รุนแรงระหว่างอาคารสำนักงานเกรด A+ ซึ่งเป็นอาคารเขียวที่ได้รับรองมาตรฐาน LEED หรือ WELL เช่น การเปิดตัวของโครงการ One Bangkok ซึ่งเป็นอาคาร Mixed Use ประกอบด้วยส่วนอาคารสำนักงานและ Retail Space ซึ่งอุปทานส่วนเพิ่มนี้ส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าและระดับค่าเช่าในภาพรวมของทั้งตลาด อุปทานใหม่ที่เพิ่มเข้าสู่ตลาดยังคงอยู่ในระดับที่สูง แม้ว่าอุปทานพื้นที่สำนักงานเดิมจะมีการปรับตัวลดลงเนื่องจากการรื้อถอนอาคารเก่าและความล่าช้าในการก่อสร้าง

จากแนวโน้มข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) คาดว่าปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในอนาคต โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่เกิดจากผลกระทบจากการแข่งขันที่รุนแรงจากตลาดอาคารสำนักงานระดับเกรด A-A+ และการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้เช่า แม้ว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ (ถนนพระราม 4) ซึ่งตั้งอยู่ในโซน CBD และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 (ถนนเพชรบุรีตัดใหม่) ซึ่งอยู่ในโซน Non-CBD เป็นประเภทอาคารสำนักงานเกรด B ก็ตาม ต่างได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจปัจจุบันในหลายด้านเช่นกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมจัดทำแผนกลยุทธ์ในการดำเนินงาน โดยยังคงมุ่งเน้นกลยุทธ์การรักษาฐานลูกค้าเดิมสำหรับลูกค้าที่จะต่อสัญญาไปพร้อม ๆ กับการประชาสัมพันธ์เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าใหม่ และการเจรจาเงื่อนไขการเช่าที่ยืดหยุ่นและเหมาะสมกับลูกค้าแต่ละรายโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ การปรับปรุงและพัฒนากลยุทธ์เพื่อรองรับแนวโน้มตลาดดังกล่าวยังครอบคลุมถึงการพัฒนากลยุทธ์การบริหารอาคารสำนักงานและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการพื้นที่เช่า การให้บริการอย่างครบวงจรเพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่า การออกมาตรการเพื่อรักษาความสะอาดและความปลอดภัยเพื่อสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ผู้ที่เข้ามาใช้งานภายในอาคาร นอกจากนี้ยังมีแผนในการปรับปรุงอาคารและสถานที่ของกองทรัสต์ในบางส่วนให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยเพื่อดึงดูดการตัดสินใจต่อลูกค้า รวมถึงการบำรุงรักษางานระบบอาคารและระบบรักษาความปลอดภัย เพื่อสร้างเสริมศักยภาพให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีศักยภาพเพียงพอเป็นทางเลือกแก่ลูกค้าและยังคงสามารถแข่งขันในตลาดได้ต่อไป

16. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330
โทร 0-2659-8888 โทรสาร 0-2659-8860-1

One Asset Management Limited
9th, 24th Floor, Siam Piwat Tower,
989 Rama 1 Road, Pathumwan,
Bangkok 10330
Tel 0-2659-8888 Fax 0-2659-8860-1

ความเห็นของทรัสตี

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

(นายพจน์ หะริณสุต) (นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

Deloitte.

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสุ ไชยยส
สอบบัญชี จำกัด
อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้น 23-27
11/1 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 (0) 2034 0000
แฟกซ์ +66 (0) 2034 0100

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos
Audit Co., Ltd.
AIA Sathorn Tower, 23rd - 27th Floor
11/1 South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn
Bangkok 10120, Thailand
Tel: +66 (0) 2034 0000
Fax: +66 (0) 2034 0100
www.deloitte.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหน่วยลงทุน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการกองทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,293 ล้านบาท หรือร้อยละ 94 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นรายการที่มีสาระสำคัญในงบฐานะการเงินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง • การสอบถามผู้จัดการกองทรัสต์และพิจารณาวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • การทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในรวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกองทรัสต์กับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • การตรวจสอบเนื้อหาสาระสำหรับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีดังต่อไปนี้ - การประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระของกองทรัสต์ - การตรวจสอบแหล่งที่มาของข้อมูลจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ใช้ในการวัดมูลค่า และการประเมินความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่สำคัญ รวมถึงความเหมาะสมของวิธีการวัดมูลค่าที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระของผู้สอบบัญชี - การพิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำ งบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ ที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

วัลลภ วิไลวรวิทย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797
บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4	1,293,100,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	5	75,250,719
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	6	3,652,235
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		446,722
สินทรัพย์อื่น		301,736
รวมสินทรัพย์		1,372,751,412
หนี้สิน		
เจ้าหนี้		
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	7	445,833
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	7	349,099
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์	7	412,102
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		204,285
เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7	1,896,204
เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทอื่น		24,016,141
หนี้สินอื่น		492,659
รวมหนี้สิน		27,816,323
สินทรัพย์สุทธิ		1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์จำนวน 100,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 13.4039 บาท		1,340,397,855
กำไรสะสม	8	4,537,234
สินทรัพย์สุทธิ		1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)		13.4493
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		100,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ห้องชุดสำนักงานและห้องพาณิชยกรรม อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ครอบคลุมพื้นที่ 6,742.64 ตารางเมตร	239,794,285	314,600,000	24.33
ห้องชุดสำนักงานและห้องพาณิชยกรรม อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ครอบคลุมพื้นที่ 23,945.04 ตารางเมตร	770,681,308	978,500,000	75.67
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,010,475,593	1,293,100,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสระ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	7	7,804,414
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		21,063
รายได้ดอกเบี้ยรับ		11,145
รายได้อื่น		38,836
รวมรายได้		7,875,458
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		1,810,381
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	7 และ 9	431,845
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	9	338,146
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	7 และ 9	399,172
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		148,430
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		210,250
รวมค่าใช้จ่าย		3,338,224
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		4,537,234
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		-
รวมกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		4,537,234

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ
งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		4,537,234
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		4,537,234
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	1	1,340,397,855
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)		-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		1,344,935,089

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสระ

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		4,537,234
ปรับกระทบยอดการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก		
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		(2,224,036)
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,354,680
การลดลงในสินทรัพย์อื่น		138,077
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้		1,207,034
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		165,916
การลดลงในเงินมัดจำการให้เช่า		(348,439)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		420,253
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		5,250,719
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินฝากสถาบันการเงินรับโอนจากการแปลงสภาพ		
จากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	1	70,000,000
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		70,000,000
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ		75,250,719
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)		-
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		75,250,719
ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม		
รายการมิใช่เงินสด:		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมโอนจากกองทุนรวม	1	1,293,100,000
เงินมัดจำการให้เช่าโอนจากกองทุนรวม	1	26,260,784

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ("กองทรัสต์") เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและไม่มีการกำหนดอายุกองทรัสต์ ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และได้รับการอนุมัติโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ("กองทุนรวม") เป็นกองทรัสต์ ซึ่งวัตถุประสงค์หลักในการดำเนินงานของกองทรัสต์คือ การจัดหาผลประโยชน์ เช่น รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสตีของกองทรัสต์ และบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์" หรือ "บริษัทจัดการ") ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในระหว่างขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระอื่นๆของกองทุนรวมตามที่ระบุในสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ("ผู้โอน") ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2567 ("สัญญา") โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสตีของกองทรัสต์เป็นคู่สัญญา ("ผู้รับโอน") จากนั้นกองทรัสต์ได้โอนหน่วยทรัสต์ที่ออกทั้งหมดจำนวน 100,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 13.4039 บาท รวมจำนวน 1,340.40 ล้านบาท ให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญา เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ โดยมีรายการกระทบยอดการโอนสินทรัพย์และภาระจากกองทุนรวมแก่กองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	หมายเหตุ	พันบาท
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4	1,293,100
เงินฝากสถาบันการเงิน	5	70,000
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,801
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	6	1,428
สินทรัพย์อื่น		440
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(38)
เงินมัดจำการให้เช่า		(26,261)
หนี้สินอื่น		(72)
สินทรัพย์สุทธิที่รับโอนจากกองทุนรวม		**1,340,398**
มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่โอนให้แก่กองทุนรวม		**1,340,398**
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจริงจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิ จากกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ		-

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมได้ดำเนินการเลิกกองทุนรวมและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่จำนวน 100,000,000 หน่วย ที่ได้รับจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้นแบ่งคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ดังกล่าวในอัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) ซึ่งกำหนดไว้ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อ 1 หน่วยของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยภายหลังการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทุนรวมได้ยื่นหนังสือแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์") เพื่อขอการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตามเงื่อนไขการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป และกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ไปจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ และเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2567

วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทรัสต์จำนวนร้อยละ 17.56 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์

2. เกณฑ์ในการจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 งบการเงินได้จัดทำขึ้นในสกุลเงินบาทและตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ("แนวปฏิบัติทางบัญชี") ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงินยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

2.3 งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินภาษาไทยฉบับนี้

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญสรุปดังนี้

3.1 การวัดค่าเงินลงทุน

3.1.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าระยะยาว หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งาน โดยกิจการในกองทรัสต์จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบฐานะการเงินของงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อสินทรัพย์และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยกองทรัสต์จะตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อกองทรัสต์จำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

3.1.2 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ (ถ้ามี) แสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งอ้างอิงราคาซื้อขายครั้งล่าสุดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยของวันที่วัดค่าเงินลงทุน

กองทรัสต์รับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ซึ่งแสดงรายการในส่วนของกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

3.2 เครื่องมือทางการเงิน

<u>การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า</u>

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

<u>การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน</u>

กองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกองทรัสต์ ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

3.3 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผล

3.4 เงินฝากสถาบันการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน เป็นเงินฝากสถาบันการเงิน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลา 3 เดือนหรือน้อยกว่า นับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

3.5 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์บันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

3.6 ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี (ถ้ามี) เป็นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรง

3.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่กองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้นและกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.8 สัญญาเช่า - ในฐานะผู้ให้เช่า

กองทรัสต์เข้าทำข้อตกลงสัญญาเช่าในฐานะผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยสัญญาเช่าซึ่งความเสี่ยงและประโยชน์ส่วนใหญ่จากการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ยังคงอยู่กับกองทรัสต์ถือเป็นสัญญาดำเนินงาน เงินที่ได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามอัตราที่ระบุในสัญญา

3.9 การรับรู้รายได้

รายได้ของกองทรัสต์มาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- รายได้จากการให้เช่าและบริการ
- ดอกเบี้ยรับ
- รายได้ค่าสาธารณูปโภค

กองทรัสต์รับรู้รายได้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการเข้าสู่กองทรัสต์ และสามารถวัดมูลค่าของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ แม้การจ่ายชำระยังไม่เกิดขึ้น กองทรัสต์วัดมูลค่าของรายได้โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือค้างรับซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาโดยไม่รวมภาษี รายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขโดยเฉพาะดังต่อไปนี้

3.9.1 รายได้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้ที่เกี่ยวข้องกันด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่านับจากวันที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในสินทรัพย์ที่เช่า

3.9.2 ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

3.9.3 รายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้อื่น

รายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.10 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.11 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

3.12 การวัดมูลค่ายุติธรรม

ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กองทรัสต์จะพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ซึ่งผู้ซื้อหรือผู้ขายในตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้เปิดเผยในงบการเงินจะถูกกำหนดลำดับชั้นเป็นระดับ 1 ระดับ 2 หรือระดับ 3 ตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า

ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1

ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

3.13 รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

3.14 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.14.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

3.14.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กองทรัสต์มีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางการบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไปแสดงได้ดังนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กองทรัสต์ใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กองทรัสต์จะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าภายนอกที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

4. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)	-
บวก โอนรับจากกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (ดูหมายเหตุข้อ 1)	1,293,100
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,293,100

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นห้องชุดพาณิชยกรรมและห้องชุดสำนักงานให้เช่า ซึ่งแสดงมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่ง ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยใช้วิธีคิดเกณฑ์พิจารณารายได้ (Income Approach) ต่อมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากกองทุนรวมในระหว่างการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (ดูหมายเหตุข้อ 1) โดยผู้จัดการกองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยมูลค่า ณ วันที่รับโอน ซึ่งอ้างอิงจากการประเมินมูลค่าราคายุติธรรมครั้งล่าสุดโดยผู้ประเมินอิสระในเดือนพฤศจิกายน 2567

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและสรุปว่าวิธีการวัดมูลค่า แหล่งข้อมูล รวมถึงสมมติฐานหลักที่ใช้ในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งล่าสุดในเดือนพฤศจิกายน 2567 ที่กล่าวข้างต้นยังคงเหมาะสม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ไม่มีความแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากมูลค่าอ้างอิง ณ วันที่รับโอนจากกองทุนรวมจำนวน 1,293 ล้านบาท

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

	สมมติฐานที่สำคัญ
อัตราเฉลี่ยการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	70
อัตราเฉลี่ยการใช้พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้อยละ)	66
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	375-590
อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า (ร้อยละ)	1.5

5. เงินฝากสถาบันการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	75,251	0.55
	75,251	

ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับโอนเงินฝากสถาบันการเงินจากกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในสัญญาสำหรับการแปลงกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (ดูหมายเหตุข้อ 1)

6. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 1.43 ล้านบาท จากกองทุนรวมในระหว่างการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (ดูหมายเหตุข้อ 1) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีการวิเคราะห์อายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 3.65 ล้านบาท ดังนี้

	หน่วย : พันบาท
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	-
เกินกำหนดชำระ	
น้อยกว่า 3 เดือน	3,652
มากกว่า 3 เดือนถึง 6 เดือน	-
มากกว่า 6 เดือนถึง 12 เดือน	-
รวม	3,652

7. รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

7.1 ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	พันบาท
เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์		
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	446
เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมทรัสตี		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด	ทรัสตี	349
เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	412
เงินมัดจำการให้เช่า		
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,896

7.2 รายการที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	654
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์		
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	432
ค่าธรรมเนียมทรัสตี		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด	ทรัสตี	338

บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	พันบาท
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	399

กองทรัสต์มีนโยบายการกำหนดราคาค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่ตกลงกับผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญา และกำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

8. กำไรสะสม

รายการเปลี่ยนแปลงในกำไรสะสมสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	พันบาท
กำไรสะสม ณ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินการระหว่างงวด	4,537
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,537

9. ค่าธรรมเนียม

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สำคัญ ดังนี้

9.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียม	เงื่อนไข
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 5,000,000บาท ต่อปี
ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์	(1) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว หรือ (2) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลอื่น คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 3,500,000 บาทต่อปี ทั้งนี้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use)

ค่าธรรมเนียม	เงื่อนไข
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	คำนวณโดยนำอัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คูณด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและคำนวณเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณีย์ยากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงตามกฎหมายและตามระเบียบของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะตัดจ่ายจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง และค่าตัดจำหน่ายของค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี

9.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระในอัตราตามสัญญาที่ได้ตกลงกันระหว่างผู้จัดการกองทุนกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.3 ค่าตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่าและต่อสัญญาเช่า

ค่าตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่าและต่อสัญญาเช่าชำระในอัตราตามสัญญาที่ได้ตกลงกันระหว่างผู้จัดการกองทุนกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว โดยรายได้หลักของกองทุนคือ รายได้ค่าเช่าและบริการซึ่งมีการรับรู้ตลอดช่วงเวลาส่วนงานให้เช่าอาคารชุด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการกับผู้เช่ารายใหญ่ภายนอกจำนวน 2 ราย เป็นเงินจำนวน 3.80 ล้านบาท จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุน

11. เครื่องมือทางการเงิน

11.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนตามที่นิยามอยู่ในแนวปฏิบัติทางบัญชี ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน กองทุนมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของลูกค้า ที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ยอดคงเหลือสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	75,251	75,251	0.55

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

กองทรัสต์พิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน

11.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม โดยเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำแนกตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์ทางการเงิน	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (พันบาท)	ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,293,100	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีรายได้ ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	ประมาณการกระแสเงินสดและอัตราคิดลด

12. นโยบายการจ่ายปันผล

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

(1) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

(1.1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

(1.2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

(1.3) การหักด้วยรายการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

(1.4) การหักด้วยการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ตามนโยบายการกู้ยืมเงินหรือวงเงินที่กำหนดไว้

(1.5) การหักด้วยผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า

(1.6) การหักด้วยผลต่างของค่าใช้จ่าย / ค่าธรรมเนียมจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและค่าใช้จ่าย / ค่าธรรมเนียมจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา

(1.7) การหักด้วยรายการอื่น ๆ ที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด

(1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายเงิน ปันผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ (1) ต้องไม่ทำให้กองทรัสต์เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

(5) ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปจ่ายพร้อมกับประโยชน์ตอบแทนงวดสิ้นปีบัญชี

13. ภาระผูกพันและการค้ำประกัน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาในการดำเนินงาน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

14. สัญญาเช่า

วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสัญญาเช่าดำเนินงานในฐานะผู้ให้เช่า กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสัญญาเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาดังต่อไปนี้

	พันบาท
รับชำระ	
ภายใน 1 ปี	82,792
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	27,197

15. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ในการบริหารทางการเงินคือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อสามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

16. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

CHARN ISSARA
REIT Management Co., Ltd.
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

CHARN ISSARA REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 (ประเทศไทย) โทรศัพท์ : 02-308-2022
2922/198 10th Floor, Chan Issara Tower II, Petchburi New Road, Bangkapi, Huai Khwang, Bangkok 10310 (Thailand) Tel : 02-308-2022
www.cireit.com