

แบบ 56-REIT One Report-S (ทจ. 30/2569)

สำหรับรอบปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2573 เป็นต้นไป

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี

แบบ 56-REIT One Report-S

แบบ 69-REIT-S

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน-S

วันที่ 9 ตุลาคม 2569

หมายเหตุ

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-REIT One Report-S) เป็นข้อมูลขั้นต่ำที่
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ต้องเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ใช้
ประกอบการจัดทำด้วย

สำหรับในส่วนการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนที่ปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน (“มาตรฐาน ISSB”) นั้น ได้นำเอาคำสำคัญ (“key terms”) บางส่วน มาจากมาตรฐาน ISSB ซึ่งเป็นมาตรฐานที่มีเจ้าของลิขสิทธิ์เป็น International Financial Reporting Standards Foundation (“IFRS Foundation”) โดยให้เฉพาะข้อความในส่วน key terms เป็นไปภายใต้ข้อประกาศความเป็นเจ้าของลิขสิทธิ์ ดังนี้

Copyrights Notice and the Disclaimer

This form contains copyright material of the IFRS® Foundation in respect of which all rights are reserved.

Reproduced and distributed by the Securities and Exchange Commission, Thailand with the permission of the Foundation within the Kingdom of Thailand only. No rights granted to third parties without the prior written permission of the Securities and Exchange Commission, Thailand and the Foundation. All rights reserved.

This form is issued by the Securities and Exchange Commission, Thailand in respect of their application in the Kingdom of Thailand and have not been prepared or endorsed by the International Sustainability Standards Board.

The International Sustainability Standards Board, the IFRS Foundation, the authors and the publishers do not accept responsibility for any loss caused by acting or refraining from acting in reliance on the material in this form, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

การเปิดเผยข้อมูลเอกสารแนบ สามารถเปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์
ซึ่งในแบบ 56-REIT One Report-S จะต้องระบุเว็บไซต์หรือลิงก์เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเรียกดูข้อมูลได้สะดวก
และไม่มีการเปลี่ยนแปลงในภายหลัง ทั้งนี้ ขอให้นำส่งข้อมูลเอกสารแนบดังกล่าวให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 1.1 ข้อมูลทั่วไป
 - 1.2 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ
 - 1.3 การลงทุนและการจัดหาประโยชน์
 - 1.4 ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
 - 1.5 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 1.6 โครงสร้างการถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ของกลุ่มกองทรัสต์
 - 1.7 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
2. การบริหารจัดการความเสี่ยงของธุรกิจและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน
 - 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยงและโอกาส
 - 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
 - 3.1 ข้อกำหนดของการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน
 - 3.2 กลยุทธ์ นโยบาย และแผนงานการจัดการที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน
 - 3.3 ตัวชี้วัด เป้าหมาย และผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน
 - 3.4 เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่รายงานที่อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ใช้รายงาน
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
(Management Discussion and Analysis: MD&A)
5. ข้อมูลสำคัญอื่น
 - 5.1 ข้อมูลสำคัญอื่น
 - 5.2 ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
 - 5.3 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

6. นโยบายการกำกับดูแลและการกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนของกองทรัสต์
 - 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกองทรัสต์
 - 6.2 จรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ (ถ้ามี)
 - 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย เป้าหมาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกองทรัสต์ในรอบปีที่ผ่านมา
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกองทรัสต์ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - 7.1 ผู้จัดการกองทรัสต์
 - 7.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)
 - 7.3 ทรัสต์
 - 7.4 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกองทรัสต์
 - 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา
 - 8.2 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย (ถ้ามี)
 - 8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย หรือบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน
 - 8.4 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน
 - 9.1 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
 - 9.2 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ส่วนที่ 4 งบการเงิน

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการ ฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- เอกสารแนบ 4 รายละเอียดต่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและราคาประเมิน
- เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- เอกสารแนบ 6 รายงานการตรวจสอบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน (การปล่อยก๊าซเรือนกระจก) หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เทียบเท่า (ถ้ามี)

ส่วนที่ 1

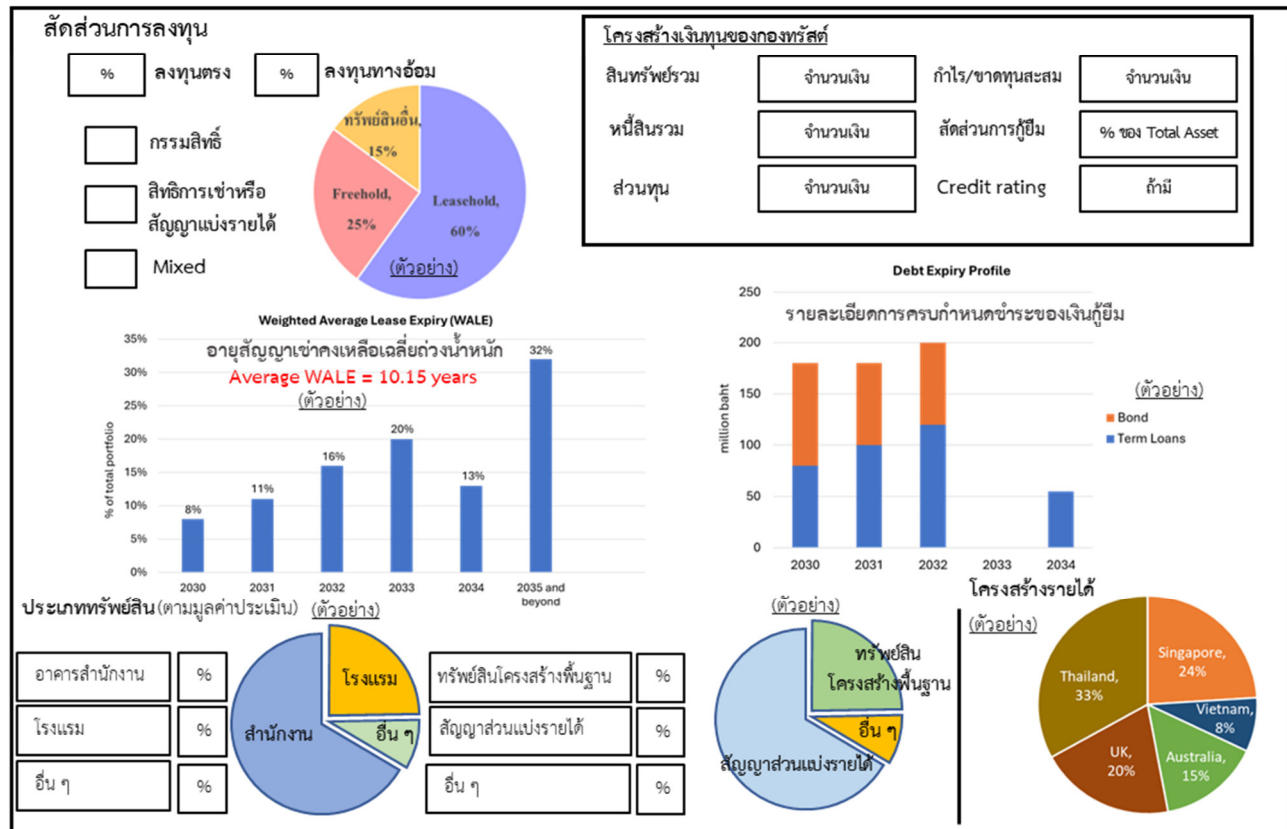
ข้อมูล ณ วันที่

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

(ค่าเตือนกรณีกองทรัสต์ ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ ...)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)			
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)			
ชื่อย่อหลักทรัสต์		ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	
ชื่อทรัสต์		ชื่อผู้สอบบัญชี	
วันจัดตั้งกองทรัสต์		วัน/เดือน/ปี	

Market Cap (ล้านบาท)		ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี		จำนวนหน่วย	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)		NAV ต่อหน่วย		ทุนจดทะเบียน	
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์		วัน/เดือน/ปี	P/NAV		อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก
					WALE (ปี)



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สิน 1: สิทธิการเช่าของ XXX	XXX	ชื่อบริษัทผู้ประเมิน
ทรัพย์สิน 2: หุ่นยนต์ 99 ของบริษัท XXX ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในโครงการ XXX	XXX	ชื่อบริษัทผู้ประเมิน
เปิดเผย Link URL หรือ QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม		

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		
1. XXXXX	จำนวนหน่วย	XX %
2. XXXXX	จำนวนหน่วย	XX %
4. XXXXX	จำนวนหน่วย	XX %
5. XXXXX	จำนวนหน่วย	XX %
Foreign Limit		49 %
Current Foreign Holding		XX %

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:	(ตัวอย่าง)	2556	2557-2571	2572	YTD 2573	ตั้งแต่จัดตั้ง
ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	-	0.3	0.35	0.3	0.95
และยอดสะสมของปีล่าสุด	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	0.2	0.1	-	0.3
รายได้รวม/ราย XX เดือน	เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	1.5	0.2	0.3	0.35	2.35
ไม่น้อยกว่าร้อยละ XX						

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์สำหรับงวด XXX ตั้งแต่วันที่

วัน/เดือน/ปี

ถึง

วัน/เดือน/ปี

หากกองทรัสต์ระดมทุนจำนวนไม่เกิน XXX ล้านบาท	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	X %
เงินปันผลจากการสนับสนุนผลตอบแทน*	Y %
เงินลงทุน	Z %
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	X + Y + Z %

“ระยะเวลาสนับสนุนผลตอบแทนคงเหลือ X ปี สิ้นสุดวันที่ XXX”

*การสนับสนุนผลตอบแทน เช่น การประกันรายได้หรือกำไร การประกันอัตราค่าเช่า ผู้ถือหน่วยบางรายไม่รับเงินปันผล เป็นต้น

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

**ใช้ราคาเสนอขาย

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	XX บาท/หน่วย**
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมิน เมื่อวันที่.....	DDMMYY
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	XX % - XX %
- สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	XX %
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามีการกู้)	XX % - XX %

Expected IRR	
ไม่รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน*	IRR = XX %
Expected IRR	
รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน*	IRR = XX %

สามารถทำ sensitivity analysis เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบของ IRRหากมีการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่าง ๆ และเปิดเผย IRR เป็นช่วงได้

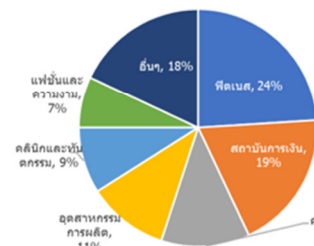
สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน* (ถ้ามี)

ในกรณีที่มีการสนับสนุนผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้ระบุข้อมูล เช่น เงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือ

	ทรัพย์สิน 1	ทรัพย์สิน 2
ระยะเวลาที่สนับสนุนผลตอบแทน	วันที่....ถึง วันที่...	วันที่....ถึง วันที่...
จำนวนปีที่สนับสนุนผลตอบแทน		
เงื่อนไขการสนับสนุนผลตอบแทน		
จำนวนเงินที่สนับสนุนผลตอบแทน		
ข้อมูลผู้สนับสนุนผลตอบแทน		
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้สนับสนุนผลตอบแทน		

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



(ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน)

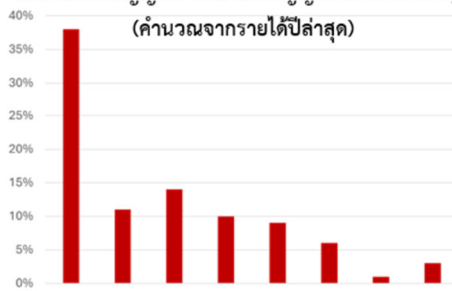
(ตัวอย่าง)



(ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเพิ่ม)

(ตัวอย่าง)

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญากายหลังเข้าลงทุน (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



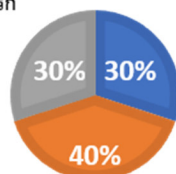
(ตัวอย่าง)

สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

■ < 300 ตร.ม.

■ 300 - 1,000 ตร.ม.

■ > 1,000 ตร.ม.

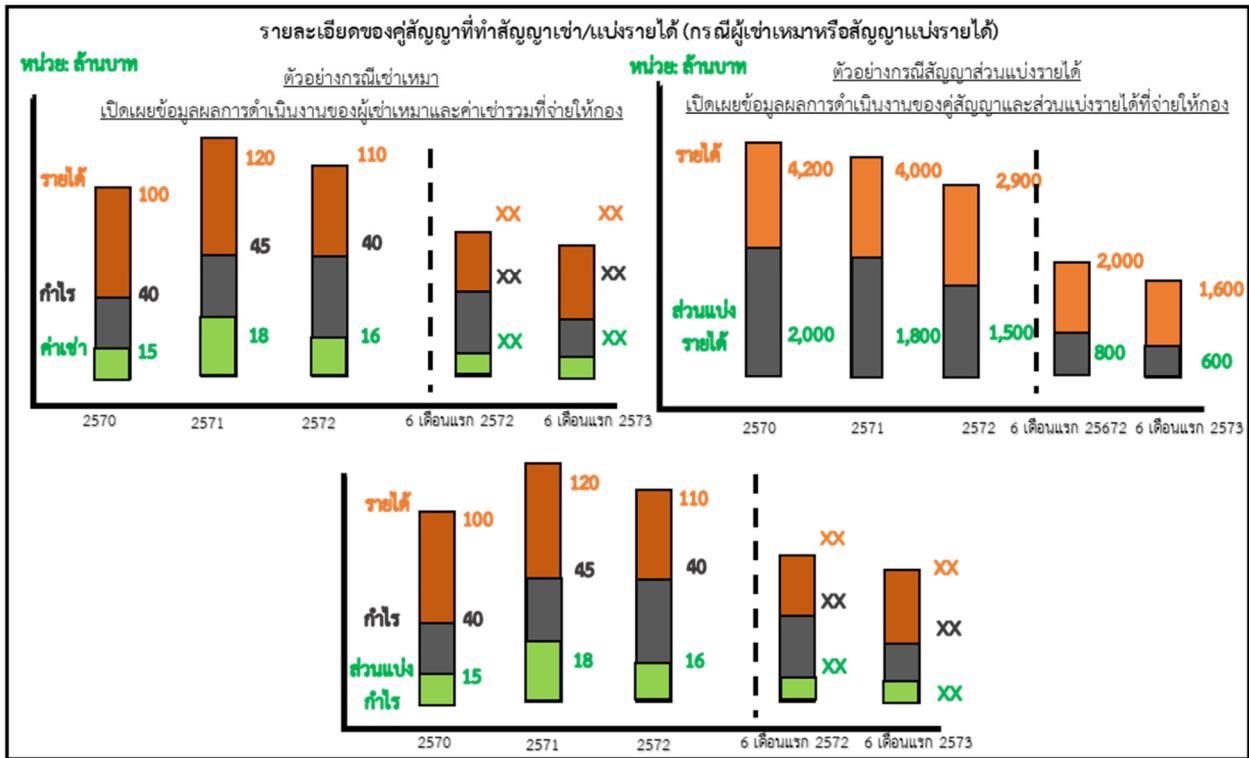


(ตัวอย่าง)

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

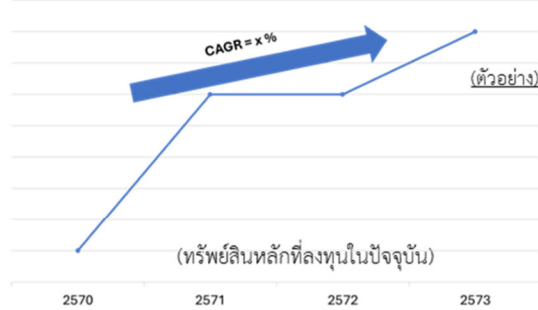
ปี	ปัจจุบัน	ส่วนที่ลงทุนเพิ่ม
	ร้อยละ	ร้อยละ
2571	XX %	XX %
2572	XX %	XX %
2573	XX %	XX %

(ตัวอย่าง)

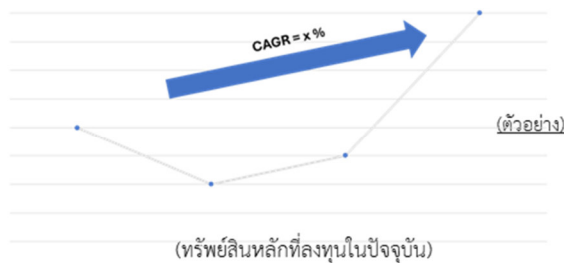


ผลการดำเนินงาน หากทรัสต์ ลงทุนในหลายทรัพย์สินหลัก สามารถแยกแสดงหรือจัดกลุ่มทรัพย์สินได้

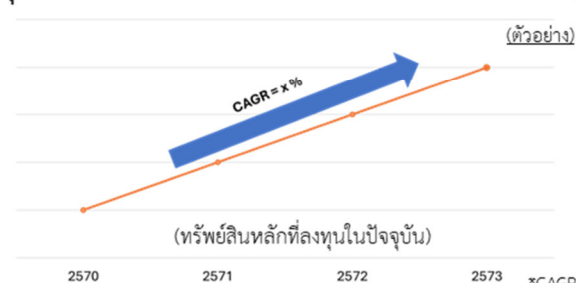
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



รายได้ (Revenue)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



*กรณีเช่าเหมา ให้เปิดเผยผลการดำเนินงานของผู้เช่าเหมา หรือของทรัพย์สิน รวมถึงกรณีสัญญาแบ่งรายได้

*CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปีย้อนหลังและไตรมาสล่าสุด			
Revenue (M.THB)				
Other Income (M.THB)				
Subsidies (M.THB)				
EBITDA (M.THB)				
Net Profit (M.THB)				
EPU (THB)				
DPU (THB)				
Capital Reduction				
Debt/Net Asset Value or Debt/Total Asset Value Ratio (Times)				
Interest Cost (%)				
Operating Cash Flow				
Investing Cash Flow				
Financing Cash Flow				
Net Cash Flow				
NAV (THB)				
P/NAV (Times)				
Dividend Yield (%) กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน				
Dividend Yield (%) กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน				
Market Cap (M.THB)				
Closing Price (THB)				

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุน
ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์/กองทุน

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☐ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

เช่น ผู้ให้กู้ สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายเหตุ	
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	- ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็น	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราร้อยละของ NAV	
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพหอสังหาริมทรัพย์	- รายการใดไม่มี ให้ระบุว่า “ไม่ได้เรียกเก็บ”	
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งแต่ละรายการไม่เกินร้อยละ 0.01 ของ NAV	
ค่าเบี้ยประกันภัย		
ภาษีที่เกี่ยวข้อง		
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV		
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ		

ข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสัมบูรณ์ (Absolute Greenhouse Gas (GHG) Emissions)

 (หน่วย: เมตริกตันคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂))

ข้อมูลปัจจุบัน (พ.ศ.)
ข้อมูลปีก่อนหน้า (พ.ศ.)

Scope 1		
Scope 2		
Scope 3		

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนต่ำลงเมื่อหมดระยะเวลาประกัน (ถ้ามี) และระยะเวลาประกันสิ้นสุดวันที่
 - ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจขององค์กร
 -
- หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจขององค์กร
 -
 -
- หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยองค์กร
 -
 -
- หัวข้อความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน
 -
 -

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการองค์กร
 ที่อยู่
 โทรศัพท์
 URL

ทรัสต์
 ที่อยู่
 โทรศัพท์
 URL

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลทั่วไป

ให้ระบุชื่อกองทรัสต์ ประเภท ทุนชำระแล้ว อายุ (ถ้ากำหนด) เว็บไซต์ (ถ้ามี) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

1.2 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ให้อธิบายภาพรวมลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์และกลุ่มกองทรัสต์ (ถ้ามี) ซึ่งประกอบด้วย กองทรัสต์ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบันหรือที่คาดว่าจะดำเนินการ โดยให้อธิบายในประเด็นดังต่อไปนี้

1.2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการลงทุนและการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือกลุ่มกองทรัสต์ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงทิศทางและความมุ่งมั่นที่จะขับเคลื่อนธุรกิจไปสู่ความยั่งยืน โดยอธิบาย เเท่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจและใช้เป็นแนวทางในการติดตามทิศทางการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ในอนาคตต่อไป

1.2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ให้อธิบายการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกองทรัสต์ และการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปีที่ผ่านมาโดยสังเขป เช่น การลงทุนเพิ่มหรือการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น

1.2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

(1) ให้ระบุแผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์ พร้อมทั้งคำอธิบายเพื่อแสดงให้เห็นถึงบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากบุคคลดังกล่าวข้างต้นมีความสัมพันธ์เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้ระบุความสัมพันธ์ดังกล่าว

(2) ให้ระบุว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 1 และระบุช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้

1.2.4 ให้ระบุว่ากองทรัสต์ได้ใช้เงินระดมทุนเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้ว หรือไม่ โดยให้เปิดเผยข้อมูลดังนี้

(1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง ซึ่งยังใช้เงินไม่ครบตามวัตถุประสงค์

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อใช้ในการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ทั้งทางตรงและ ทางอ้อมผ่านการลงทุนในบริษัท หรือทรัสต์อื่นที่ถืออสังหาริมทรัพย์			- กรณีเป็นการซื้อทรัพย์สิน ให้อธิบายเกี่ยวกับ ประเภทและจำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ - กรณีเป็นการลงทุนทางอ้อมให้อธิบาย ลักษณะการลงทุน สถานะการลงทุน และ จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ
2. เพื่อชำระคืนเงินกู้ หรือหนี้ จากการออกตราสารหนี้			- กรณีเป็นการชำระหนี้ที่มีกับกลุ่มที่ปรึกษา ทางการเงินหรือกลุ่มตัวกลางในการเสนอขาย หลักทรัพย์ ให้เปิดเผย terms and conditions ของหนี้ดังกล่าวเพิ่มเติมด้วย - กรณีอื่น ๆ ให้เปิดเผยอย่างน้อยในเรื่อง จำนวนเงินและระยะเวลาการใช้เงิน
3. กรณีอื่น ๆ เช่น เงินทุนที่ใช้ หมุนเวียน			

หมายเหตุ :

1. ให้เปิดเผยประมาณการมูลค่าเงินที่ใช้แยกแต่ละวัตถุประสงค์การใช้เงิน โดยอาจเปิดเผยข้อมูลในลักษณะเป็นช่วง (range) ที่เหมาะสมได้ และให้เรียงลำดับการใช้เงินตามความสำคัญของวัตถุประสงค์แต่ละเรื่อง ทั้งนี้ หากเงินระดมทุนที่ได้รับในครั้งนี้ ไม่เพียงพอสำหรับวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ระบุไว้ ให้เปิดเผยแหล่งเงินทุนที่จะจัดหาเพิ่มเติมด้วย
2. หากเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ให้เปิดเผยเป็นรายการระหว่างกันที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย

(2) กฎหมายที่ใช้บังคับ¹ โดยให้ระบุกฎหมายของประเทศที่ใช้บังคับกับตราสารหนี้ (applicable law)

1.2.5 ให้อธิบายข้อผูกพันที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือกองทรัสต์ ให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์และ/หรือเงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน ก.ล.ต. (ถ้ามี) และ/หรือเงื่อนไขการรับ หลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (ถ้ามี) รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อผูกพันหรือเงื่อนไขดังกล่าว ในปีต่อ ๆ มา

1.3 การลงทุนและการจัดหาประโยชน์

1.3.1 การลงทุนของกองทรัสต์

(1) ให้ระบุรายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทต่อมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

¹ การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้บังคับ ให้ใช้สำหรับกองทรัสต์ที่เคยเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย ตราสารหนี้แล้ว

(2) ให้ระบุรายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามทรัพย์สิน ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ รูปแบบการลงทุน (กรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่า) อายุอาคาร วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ราคาที่เข้าลงทุน วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด รายได้ในรอบปีบัญชีนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ที่จะเข้าลงทุนหรือลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าให้เปิดเผยระยะเวลาการเช่าคงเหลือ และหากกองทรัสต์ให้เช่าระยะยาวหรือให้เช่าเหมา ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าด้วย ทั้งนี้ สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ให้สามารถนำไปเปิดเผยไว้ในเอกสารแนบ 4 ได้

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ระบุข้อมูลดังต่อไปนี้

(ก) ข้อมูลเปรียบเทียบความคืบหน้าของโครงการกับแผนงานของโครงการ

(ข) ในกรณีที่ความคืบหน้าของโครงการไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนงานให้ระบุสาเหตุและแนวทางแก้ไข รวมทั้งผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ในสัดส่วนร้อยละ 99 ให้อธิบายเหตุผล และประโยชน์ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการที่กองทรัสต์ต้องเข้าลงทุนในสัดส่วนดังกล่าว พร้อมทั้งแสดงความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องการร่วมทุน เช่น เงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การถือหุ้นและการแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้นแต่ละราย การทำสัญญาของกองทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และข้อจำกัดในกรณีที่กองทรัสต์ต้องการถอนการลงทุน เป็นต้น

(5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายว่า มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) การส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นหรือไม่อย่างไร พร้อมทั้งให้อธิบายว่า มีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร

(ข) การกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (ก) ซึ่งรวมถึง

- การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจและการดำเนินการที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน

- กลไกในการกำกับดูแลให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง

- กลไกในการกำกับดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติตามที่เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(ค) การกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

(ง) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว

(จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในเรื่องสำคัญของบริษัทดังกล่าว เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

(ฉ) ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (shareholders' agreement) (ถ้ามี) โดยให้เปิดเผยเฉพาะบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และเป็นข้อตกลงที่มีผลอย่างมีสาระสำคัญต่อการบริหารงาน หรือมีอำนาจควบคุม หรือการแบ่งผลตอบแทนนอกเหนือจากผลตอบแทนตามสัดส่วนการถือหุ้นปกติ

(6) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยการลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อธิบายกลไกในการกำกับดูแลในแต่ละทอดของการลงทุนดังนี้

(ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อมในเรื่องการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใด และกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ก่อน

ทั้งนี้ ในกรณีที่กลไกดังกล่าวข้างต้นไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องแสดงถึงกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย

(ข) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย

(7) ในกรณีที่มีการลงทุนทางอ้อม และกองทรัสต์จะมีการให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นหรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเหตุผล ความจำเป็นในการให้กู้ยืมหรือค้ำประกัน และความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนให้เปิดเผยมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ให้กู้ยืมแก่กลุ่มบุคคลดังกล่าวด้วย

(8) ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักตามข้อ (2) เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในรอบระยะเวลาบัญชี ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว โดยมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังนี้

(ก) วันที่ ราคา และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในทรัพย์สิน แล้วแต่กรณี

(ข) เหตุผลในการลงทุนและประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับจากการทำการรายการแหล่งเงินทุนที่ใช้ พร้อมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำการรายการ

(ค) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ง) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

(จ) กรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ให้ระบุเหตุผลหรือเงื่อนไขที่ทำให้รายการดังกล่าวไม่ต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์

(9) ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อย ดังนี้

(ก) วันที่ ราคา และผู้รับโอนทรัพย์สิน

(ข) เหตุผลในการจำหน่ายและประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับจากการทำรายการ พร้อมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

(ค) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ง) ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จำหน่าย กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(จ) กรณีการจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ให้ระบุเหตุผลหรือเงื่อนไขที่ทำให้รายการดังกล่าวไม่ต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์

1.3.2 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

(1) อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงสร้างรายได้ ค่าเช่า การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าหลายราย หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าหรือไม่ อย่างไร อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า อัตราการเช่า อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยหรืออัตราการเช่าพื้นที่โดยระบุอัตราต่ำสุดและสูงสุด อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าในปีที่ผ่านมา ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา รายชื่อผู้เช่าที่มีนัยสำคัญต่อสัดส่วนรายได้หรือพื้นที่ให้เช่า เป็นต้น ทั้งนี้ หากอสังหาริมทรัพย์มีข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ ให้อธิบายเรื่องดังกล่าวด้วย

(2) ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับแนวทางการบริหารกองทรัสต์ หรือการดำเนินการใด ๆ ที่ส่งเสริมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่กระบวนการคัดเลือกทรัพย์สินที่ลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์ หรือโมเดลธุรกิจ (ถ้ามี) ที่แสดงให้เห็นว่ากองทรัสต์มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียและพร้อมรองรับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งนำไปสู่การเพิ่มโอกาสและความสามารถในการแข่งขัน โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงความครบถ้วนและเหมาะสมเกี่ยวกับการอธิบายข้อมูล พร้อมทั้งแสดงรายการจ่ายในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมาสำหรับการพัฒนาดังกล่าว กรณีที่ไม่มี ให้ระบุว่าไม่มี พร้อมทั้งอธิบายเหตุผลประกอบด้วย

(3) หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูล

เกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบกรณีมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่า มาตรการในการติดตามดูแลการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และมาตรการป้องกันความเสี่ยงจากการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

(4) หากผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนดให้ระบุความสัมพันธ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แสดงได้ว่า การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction) หรือไม่ อย่างไร

หมายเหตุ หากกองทรัสต์มีการพึ่งพิงผู้เช่ารายใดที่มีบทบาทสำคัญต่อรายได้ของกองทรัสต์ ให้เปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยง และหากการพึ่งพิงในสัดส่วนเกินร้อยละ 30 ของรายได้ ตามงบการเงินรวม ให้ระบุจำนวนรายและลักษณะความสัมพันธ์ อย่างไรก็ดี หากมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับชื่อผู้เช่าให้แก่บุคคลอื่น เช่น ผู้ลงทุนหรือนักวิเคราะห์ด้านหลักทรัพย์หรือการลงทุน ก็ให้ระบุชื่อดังกล่าวด้วย เพื่อให้ผู้ลงทุนมีข้อมูลเท่าเทียมกัน

(5) กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลดังนี้

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้น หรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร

(ข) กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ระบุมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวแล้วหรือไม่อย่างไร

(6) กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้ (เช่น โรงแรม หรือโรงพยาบาล) และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า เช่น ข้อมูลทั่วไป ทีมบริหาร ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจนั้น ๆ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา เงื่อนไขและค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่า ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าในระยะเวลาที่ผ่านมา และให้แสดงข้อมูลค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับในปีที่ผ่านมาว่าผู้เช่าสามารถจ่ายค่าเช่าได้ตามสัญญาหรือไม่ รวมทั้งให้ระบุมาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกำหนดค่าเช่าผันแปรซึ่งขึ้นกับการดำเนินงานของผู้เช่า ให้อธิบายกลไกมาตรการในการติดตามการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่ทำให้มั่นใจได้ว่าค่าเช่าที่ได้รับเป็นไปตามสัญญา รวมทั้งให้เปิดเผยจำนวนค่าเช่าผันแปรที่กองทรัสต์ได้รับ

(7) กรณีอสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้ ให้แสดงสถานะปัจจุบันโดยระบุข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาการประกันรายได้ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

(ข) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

(ค) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ในกรณีที่มิเหตุให้ผู้รับประกันรายได้ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ ให้อธิบายแนวทางในการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งมาตรการในการป้องกันปัญหาดังกล่าว

(ง) ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกันครั้งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ

(จ) ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้ไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันตาม (ง) ให้เปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ครั้งล่าสุด ซึ่งไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ

- สรุปฐานะการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ใน 3 รอบระยะเวลาบัญชีล่าสุด หรือที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้เท่าที่มีการจัดทำไว้ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึง 3 ปี

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณีที่ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว พร้อมทั้งวิเคราะห์ถึงโอกาสของกองทรัสต์ในการรับเงินตามสัญญารับประกันรายได้

1.3.3 การกู้ยืมเงิน

กรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้แสดงสถานะปัจจุบันโดยระบุข้อมูลดังนี้

(1) วิธีการกู้ยืมเงิน เช่น การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ เป็นต้น โดยต้องสรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้ แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายถึงประโยชน์ของการกู้ยืมเงินต่อผู้ลงทุนด้วย

(2) สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เช่น จำนวนเงินกู้ และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เป็นต้น และการปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ที่ผ่านมา (ถ้ามี)

(3) ในกรณีที่มีการกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ ให้ระบุจำนวนเงินที่จะกันสำรองไว้ในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น จำนวนเงินที่ได้กันสำรองในรอบปีบัญชีล่าสุด และยอดรวมของเงินที่ได้มีการกันสำรองจนถึงรอบปีบัญชีล่าสุด

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ ให้ระบุมูลค่าและสัดส่วนการถือหุ้นกู้ของผู้ที่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแก่กองทรัสต์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว (ถ้ามี) ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ให้ระบุข้อมูลที่ชัดเจนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวด้วย และในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของผู้ที่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแก่กองทรัสต์ ให้เปิดเผยจำนวนและสัดส่วนการถือหุ้นวทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

1.4 ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

1.4.1 ให้อธิบายภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของกองทรัสต์จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ โดยอธิบายให้เห็นภาพรวมของธุรกิจ เช่น อุปสงค์และอุปทานของอุตสาหกรรมที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ เป็นต้น

1.4.2 ให้อธิบายนโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน โดยแสดงเปรียบเทียบกับคู่แข่งในภาพรวมหรืออุตสาหกรรมในภาพรวม

1.5 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.5.1 หน่วยทรัสต์

(1) ให้ระบุเงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน

(2) ราคาหลักทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ราคาปิด ณ วันสิ้นปีบัญชี มูลค่าตามราคาตลาด (market capitalization) มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (trade volume) และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันต้นปีและวันสิ้นปีบัญชี เป็นต้น

(3) กรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด ให้ระบุรายละเอียดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด พร้อมทั้งระบุสิทธิหรือผลประโยชน์ตอบแทนของแต่ละชนิด

(4) การลดทุนชำระแล้ว (ถ้ามี)

ให้ระบุเหตุในการลดเงินทุนชำระแล้ว และการลดทุนชำระแล้วในช่วงที่ผ่านมาทุกครั้งโดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังนี้

(ก) เหตุในการลดทุนชำระแล้วในแต่ละครั้ง

(ข) จำนวนเงินที่ลด จำนวนเงินต่อหน่วยที่ลด

(ค) วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ และวันที่เฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.5.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

กรณีที่กองทรัสต์ออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ (“REIT bond”) ให้อธิบายลักษณะสำคัญของหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประเภท จำนวนและมูลค่าที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน วันครบกำหนดไถ่ถอนหลักประกัน เงื่อนไขอื่นที่เป็นสาระสำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี และการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดของ REIT bond หรือผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ตามตราสาร (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี

1.5.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก (ถ้ามี) พร้อมทั้งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือและสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ล่าสุด โดยให้นับการถือหน่วยทรัสต์ของกลุ่มบุคคลเดียวกัน และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน ทั้งนี้ การพิจารณา “ผู้มีอำนาจควบคุม” ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏดังกล่าวข้างต้น ยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่แสดงไว้เป็น nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง (ultimate unitholder) เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงได้

1.5.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

(1) ให้ระบุว่ากองทรัสต์มีนโยบายที่จะจ่ายผลประโยชน์ปีละอย่างน้อยกี่ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าเท่าใด และขั้นตอนและวิธีการในการจ่ายผลประโยชน์ รวมทั้งวิธีการคำนวณเงินที่จะนำมาจ่ายเป็นผลประโยชน์

(2) ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

(3) ให้ระบุนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)

1.6 โครงสร้างการถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ของกลุ่มกองทรัสต์

1.6.1 โครงสร้างการถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ของกลุ่มกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกองทรัสต์ บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม ให้แสดงข้อมูลต่อไปนี้

(1) ให้อธิบายนโยบายการแบ่งการดำเนินงานของกองทรัสต์/บริษัทในกลุ่ม

(2) ให้แสดงข้อมูลแผนภาพโครงสร้างการถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ของกลุ่มกองทรัสต์ โดยให้ระบุสัดส่วนการถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ และสัดส่วนของสิทธิออกเสียง (ในกรณีที่แตกต่างจากสัดส่วนการถือหุ้น/หน่วยทรัสต์) ไว้ด้วย

1.6.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่²

ในกรณีที่กองทรัสต์หรือกลุ่มกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และโดยสภาพการดำเนินธุรกิจหลักของกองทรัสต์อาจต้องสัมพันธ์พึ่งพิง³ หรือแข่งขันกับธุรกิจอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ออย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ควรอธิบายโครงสร้างหรือสถานภาพนั้น รวมทั้งลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจระหว่างกัน โดยควรแสดงแผนภาพ

² ไม่ต้องเปิดเผยข้อมูลในหัวข้อนี้ได้ หากเป็นกรณีที่การดำเนินธุรกิจหลักของกองทรัสต์ มิได้มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ออย่างมีนัยสำคัญ

³ ตัวอย่างของความสัมพันธ์หรือพึ่งพิง เช่น การให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ทางเทคนิค หรือ การใช้เครื่องหมายทางการค้าร่วมกัน เป็นต้น

โครงสร้างธุรกิจโดยรวมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เท่าที่ทำได้ด้วย พร้อมทั้งอธิบายเหตุผลและโอกาสหรือความจำเป็นที่ต้องมีการพึ่งพิงหรือสนับสนุนระหว่างกัน รวมทั้งความสำคัญเชิงกลยุทธ์ (positioning) ของกองทรัสต์หรือกลุ่มกองทรัสต์ต่อกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในกรณีที่โครงสร้างธุรกิจของกองทรัสต์หรือกลุ่มกองทรัสต์มีการแข่งขันกันอย่างมีนัยสำคัญ ควรอธิบายให้ชัดเจนด้วยว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีกลไกการรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ให้ได้รับความเป็นธรรม หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยรวมอย่างไร ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์หรือกลุ่มกองทรัสต์

1.7 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

ให้ระบุความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

2. การบริหารจัดการความเสี่ยงของธุรกิจและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยงและโอกาส

ให้อธิบายนโยบาย กรอบการดำเนินงาน และแผนการบริหารความเสี่ยงและโอกาสของกองทรัสต์ พร้อมระบุรายละเอียดกระบวนการในการพิจารณา ประเมิน และจัดลำดับความสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว ตลอดจนสะท้อนให้เห็นถึงภาพรวมความเสี่ยงและโอกาสของกองทรัสต์ กระบวนการบริหารจัดการ และนโยบายที่เกี่ยวข้องที่ใช้สำหรับการระบุ ประเมิน และจัดลำดับความเสี่ยงและโอกาส ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนที่สะท้อนให้เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการตรวจสอบ ติดตาม และประเมินความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการบรรลุวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ระบุมาตรการรองรับความเสี่ยงและแนวทางการพิจารณาเพื่อให้มาตรการมีความเหมาะสมและอยู่ในระดับที่สามารถยอมรับกับความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป และสะท้อนให้เห็นว่ากองทรัสต์มีความมุ่งมั่นที่จะลดผลกระทบเชิงลบและสร้างโอกาสเชิงบวก ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่า เช่น การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก พลังงาน น้ำ ขยะ ของเสีย และมลพิษ การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม การบริหารและการจัดการอาคารให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้ใช้งานอาคาร การให้บริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า และการมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม โดยอธิบายความเสี่ยงและโอกาสที่มีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และส่งผลการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งนี้ สามารถนำนโยบาย กรอบการดำเนินงาน และแผนการบริหารความเสี่ยงฉบับเต็มไปเปิดเผยบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ได้

สำหรับการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยรายละเอียดแนวทางการวิเคราะห์ฉากทัศน์ เพื่อระบุความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องด้วย

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

2.2.1 ความเสี่ยงและโอกาสต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์หรือกลุ่มกองทรัสต์ (ถ้ามี) ทั้งในปัจจุบันและที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (emerging risk) ในกรอบระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว ให้ระบุและอธิบายปัจจัยที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยงและโอกาส ต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะการเงินและ

ผลการดำเนินงาน หรือความดำรงอยู่ขององค์กรหรือกลุ่มองค์กร หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุน โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับผลตอบแทนหรือสิทธิที่ควรจะได้รับหรือสูญเสียเงินลงทุนทั้งจำนวนหรือบางส่วน ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงด้านความยั่งยืน ด้านสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมถึงด้านสภาพภูมิอากาศ ด้านสังคมที่ครอบคลุมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชน และด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี เช่น ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ความเสี่ยงด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ความเสี่ยงจากกรณีพิพาทกับชุมชน ความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน ความเสี่ยงจากโรคระบาดร้ายแรง เป็นต้น รวมทั้งความเสี่ยงด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น

- ความเสี่ยงจากการที่องค์กรไม่กระจายการลงทุน
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่า
- ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (anchor tenants)
- ความเสี่ยงจากการลงทุนทางอ้อม
- ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จะลดลงเป็น 0 บาท เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าดังกล่าว
- ความเสี่ยงที่ผู้จัดการองค์กรเห็นว่า จำเป็นต้องเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการลงทุนบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ความเสี่ยงจากการไม่กระจายผู้เช่า เป็นต้น

2.2.2 ความเสี่ยงและโอกาสต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในต่างประเทศ รวมทั้งข้อจำกัดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากการลงทุนในต่างประเทศ (ถ้ามี) เช่น การฟ้องร้องดำเนินคดีทางกฎหมาย สิทธิความคุ้มครองผู้ลงทุนเกี่ยวกับการบริหารจัดการองค์กร เป็นต้น

ในการเปิดเผยปัจจัยความเสี่ยงและโอกาสข้างต้น ให้ระบุรายละเอียดที่มีสาระสำคัญ (materiality) ซึ่งอาจส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง⁴และโอกาส เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยงและโอกาส ผลกระทบจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น (กรณีประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ให้ระบุ พร้อมที่มาของตัวเลขดังกล่าว) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดความเสี่ยงและโอกาสดังกล่าว

นอกจากนี้ ในส่วนการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนที่รวมถึงด้านสภาพภูมิอากาศให้ผู้จัดการองค์กรต้องกำหนดมาตรการรองรับเพื่อให้มีความสามารถในการฟื้นตัว (resilience) พร้อมวิธีการเพื่อประเมินและกรอบระยะเวลาที่เกี่ยวข้องด้วย สำหรับความเสี่ยงอื่น ๆ นอกเหนือจากด้านความยั่งยืน หากผู้จัดการองค์กรมีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะและสามารถลดความเสี่ยงได้อย่างมีนัยสำคัญแล้ว อาจอธิบายเพิ่มเติมได้ด้วยก็ได้

⁴ ตัวอย่างเช่น กรณีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ (climate-related risk) ประกอบด้วยความเสี่ยง 2 ประเภท ได้แก่ (1) ความเสี่ยงทางกายภาพ (physical risk) คือ ความเสี่ยงที่เป็นผลมาจากภัยพิบัติด้านภูมิอากาศ เช่น ร้อนจนเกิดไฟป่า พายุ น้ำท่วม เป็นต้น และ (2) ความเสี่ยงของการเปลี่ยนผ่าน (transition risk) คือ ความเสี่ยงที่เป็นผลมาจากการเปลี่ยนนโยบาย หรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน⁵

3.1 ข้อกำหนดของการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

3.1.1 มาตรฐานการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืน

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายวัตถุประสงค์ ขอบเขต เกณฑ์การเปิดเผยข้อมูล ความมีสาระสำคัญ รวมถึงการดำเนินการหรือการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ซึ่งรวมถึงด้านสภาพภูมิอากาศ โดยให้เป็นไปตามและสอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน ได้แก่ (1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน ฉบับที่ 1 (IFRS S1) เรื่อง ข้อกำหนดทั่วไปสำหรับการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน และ (2) มาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน ฉบับที่ 2 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ (IFRS S2) ฉบับสมบูรณ์ (ฉบับภาษาอังกฤษ) ที่กำหนดโดยคณะกรรมการมาตรฐานความยั่งยืนระหว่างประเทศ (The International Sustainability Standards Board (ISSB))

นอกจากนี้ ในกรณีมาตรฐาน ISSB ข้างต้น กำหนดให้มีการแสดงข้อมูลนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในแบบ 56-REIT One Report-S หรือในกรณีที่ในเวลาต่อมามาตรฐาน ISSB ได้มีการปรับปรุงแก้ไขซึ่งเป็นผลให้ต้องเปลี่ยนรูปแบบการแสดงผลจากที่กำหนดไว้ในแบบนี้ ให้แสดงรายการนั้นเพิ่มเติมตามที่มาตรฐาน ISSB กำหนด

นอกเหนือจากการปฏิบัติตามมาตรฐาน ISSB หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ภายใต้กรอบการรายงาน หรือมาตรฐานอื่น ๆ สามารถจัดทำเพิ่มเติมได้ ตราบเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมาตรฐาน ISSB พร้อมระบุชื่อและรายละเอียดที่มีสาระสำคัญของมาตรฐานที่ใช้ด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาเปิดเผยข้อมูลเชิงปริมาณ (quantitative) หรือข้อมูลเชิงคุณภาพ (qualitative) ก็ได้ โดยต้องไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดของมาตรฐาน ISSB และคำนึงถึงบริบทและลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์เป็นสำคัญด้วย สำหรับหัวข้อการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืน ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถอ้างอิงได้จากมาตรฐานของคณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีเพื่อความยั่งยืน (Sustainability Accounting Standards Board Standards (SASB)) และให้การเปิดเผยเป็นไปภายใต้ข้อกำหนด

3.1.2 กลุ่มกิจการที่เสนอรายงาน

ให้เปิดเผยข้อมูลกลุ่มกิจการที่รายงานภายใต้หัวข้อความยั่งยืน โดยการรายงานที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ครอบคลุมถึงกลุ่มกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการบัญชี ทั้งนี้ คำนิยามของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการจัดทำข้อมูลรวมของกลุ่มกิจการ ให้ถือปฏิบัติตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

⁵ ซึ่งครอบคลุมถึงมิติด้านสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมถึงด้านสภาพภูมิอากาศ มิติด้านสังคมที่ครอบคลุมถึงสิทธิมนุษยชนและการกำกับดูแลกิจการ เช่น ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ความเสี่ยงด้านอาชญากรรมและความปลอดภัย ความเสี่ยงจากกรณีพิพาทกับชุมชน ความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน ความเสี่ยงจากโรคระบาดร้ายแรง เป็นต้น

3.1.3 มาตรการผ่อนปรนช่วงเปลี่ยนผ่าน (transition reliefs)

ภายใต้กรอบระยะเวลาผ่อนปรนช่วงเปลี่ยนผ่าน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้มาตรการผ่อนปรนช่วงเปลี่ยนผ่าน (transition reliefs) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำมาปรับใช้ โดยให้มีข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์เริ่ม/จะเริ่มมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนในปี ...(พ.ศ.)...⁶ โดยรอบระยะเวลาที่จัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ในรายงานฉบับนี้คือ ตั้งแต่ ...(วัน เดือน ปี)... ถึง ...(วัน เดือน ปี)...		
หัวข้อมาตรการผ่อนปรน	ระบุ (ใช้/ไม่ใช่)	คำอธิบาย
1. การเปรียบเทียบข้อมูล (Comparative Reporting)		กำหนดให้มีระยะเวลาผ่อนปรนในการเปิดเผยข้อมูลเปรียบเทียบข้อมูลปีก่อนหน้าเป็นระยะเวลา 1 ปี ตามแบบ 56-REIT One Report-S ฉบับนี้ สำหรับกรณีการรายงานในปีแรกที่มีการเปิดเผยข้อมูลด้านสภาพภูมิอากาศ นอกจากนี้ สำหรับกรณีการรายงานข้อมูลความยั่งยืนอื่น ๆ เช่น ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสิทธิมนุษยชน ด้านพัฒนาชุมชนและสังคม เป็นต้น ให้มีระยะเวลาผ่อนปรนในการเปิดเผยข้อมูลเปรียบเทียบข้อมูลปีก่อนในปีแรกที่มีการเปิดเผยข้อมูลเรื่องดังกล่าวด้วยเช่นกัน
2. การรายงานข้อมูลด้านสภาพภูมิอากาศเป็นลำดับแรก (Climate-first Reporting)		กำหนดให้เปิดเผยข้อมูลด้านสภาพภูมิอากาศแบบภาคบังคับเป็นลำดับแรก (Climate-first Reporting) และให้มีระยะเวลาผ่อนปรนเป็นระยะเวลา 5 ปี สำหรับข้อมูลความยั่งยืนด้านอื่น ๆ โดยให้เปิดเผยข้อมูลในรูปแบบ comply or explain ทั้งนี้ เมื่อพ้นระยะเวลาผ่อนปรนแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลให้ครอบคลุมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนในทุกมิติที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางธุรกิจ (Business activities) แบบภาคบังคับ
3. ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับก๊าซเรือนกระจก (Greenhouse Gas (“GHG”) Protocol)		กำหนดให้สามารถคำนวณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยใช้ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับก๊าซเรือนกระจก: มาตรฐานการบัญชี และการรายงานของภาคธุรกิจ (2004) (“GHG Protocol 2004”) หรือตามมาตรฐานสากลหรือเทียบเท่า เช่น การประเมินคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (CFO) ขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) เป็นต้น ในช่วง 5 ปีแรก โดยเมื่อพ้นระยะเวลาผ่อนปรนแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดทำข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้เป็นไปตาม GHG Protocol 2004 และต้อง

⁶ ภายใต้ขอบเขตและระยะการใช้บังคับ (phased-in) ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

กองทรัสต์เริ่ม/จะเริ่มมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนในปี ...(พ.ศ.)...⁶ โดยรอบระยะเวลาที่จัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ในรายงานฉบับนี้คือ ตั้งแต่ ...(วัน เดือน ปี)... ถึง ...(วัน เดือน ปี)...		
หัวข้อมาตรการผ่อนปรน	ระบุ (ใช้/ไม่ใช่)	คำอธิบาย
		เปิดเผยข้อมูลที่น่ามาใช้ประกอบการวัดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (“GHG emissions”) ตลอดจนรายละเอียดและข้อสมมติที่เกี่ยวข้องด้วย อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ ซึ่งครอบคลุมถึงกลุ่มกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการบัญชีทั้งหมดหรือแต่บางส่วนที่มีหน่วยงานกำกับดูแล หรือมีข้อกำหนดให้ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีก๊าซเรือนกระจกด้วยวิธีการอื่น ๆ นอกเหนือจาก GHG Protocol 2004 ให้กองทรัสต์และ/หรือกลุ่มกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการบัญชีนั้น ๆ สามารถจัดทำข้อมูลด้วยวิธีการตามที่หน่วยงานกำกับดูแลดังกล่าวกำหนดได้ พร้อมให้เหตุผลและวิธีการวัด GHG emissions ที่บริษัทนำมาใช้ตลอดจนรายละเอียดและข้อสมมติที่เกี่ยวข้องด้วยเช่นเดียวกัน
4. การเปิดเผยข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกตามขอบเขต 3 (“Scope 3 GHG emissions”)		กำหนดให้มีระยะเวลาผ่อนปรนเกี่ยวกับการเปิดเผย Scope 3 GHG emissions แบบภาคบังคับเป็นระยะเวลา 5 ปีแรก และเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวให้เปิดเผยข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้ครบทุกขอบเขต
5. ระยะเวลาการรายงาน (Timing of Reporting)		กำหนดให้มีระยะเวลาผ่อนปรนเกี่ยวกับระยะเวลาการรายงาน (Timing of Reporting) เป็นระยะเวลา 5 ปี กล่าวคือให้กองทรัสต์ยังสามารถส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและรายงานประจำปี ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี และเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวให้ส่งรายงานดังกล่าวพร้อมกับการนำส่งงบการเงินประจำปีรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

รูปแบบการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

ในการเปิดเผยหรือจัดทำรายงานการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืนมีสาระสำคัญตามที่กำหนดในแบบ 56-REIT One Report-S ด้วยวิธีดังต่อไปนี้

(ก) กรณีที่กองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนไว้ในส่วนอื่นนอกเหนือจากส่วนที่ระบุไว้ในแบบ 56-REIT One Report-S ฉบับนี้แล้ว ให้กองทรัสต์สรุปสาระสำคัญและอ้างอิงหัวข้อที่กองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวด้วย

(ข) กรณีที่กองทรัสต์มีการจัดทำรายงานความยั่งยืนฉบับเต็ม ให้เปิดเผยเฉพาะสาระสำคัญของการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน และให้นำรายงานความยั่งยืนฉบับเต็มไปเปิดเผยบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์

3.2 กลยุทธ์ นโยบาย และแผนงานการจัดการที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

ให้อธิบายภาพรวมกลยุทธ์ นโยบาย และแผนงานการจัดการที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนของกองทรัสต์และกลุ่มกองทรัสต์ (ถ้ามี) ซึ่งประกอบด้วยกองทรัสต์หรือกลุ่มกิจการ ที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน หรือกำลังจะดำเนินงานแล้วแต่กรณี โดยให้อธิบายในประเด็นดังต่อไปนี้ด้วย

3.2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และแผนงานการประกอบธุรกิจในการลงทุนและการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือกลุ่มกองทรัสต์ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงทิศทางความมุ่งมั่น รวมทั้งความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่ากิจการทั้งในปัจจุบันและที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินการ และกระแสเงินสดของกิจการในรอบระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว ที่สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ในการขับเคลื่อนธุรกิจไปสู่ความยั่งยืน พร้อมทั้งสะท้อนให้เห็นถึงความเหมาะสม และความคืบหน้าต่อกลยุทธ์ นโยบาย แผนงานและการตัดสินใจที่เกี่ยวข้องกับการรับมือกับความเสี่ยงและโอกาสของกองทรัสต์หรือกลุ่มกองทรัสต์ สำหรับความยั่งยืนที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับความเสี่ยงทางกายภาพ (physical risk) และความเสี่ยงของการเปลี่ยนผ่าน (transition risk) ด้วย โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายในส่วนที่มีสาระสำคัญ (materiality) อันอาจกระทบต่อกองทรัสต์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเสี่ยงต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเพื่อให้ผู้ลงทุนใช้เป็นแนวทางในการติดตามทิศทางการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ในอนาคตต่อไป นอกจากนี้ ในส่วนของแผนการประกอบธุรกิจและข้อมูลตลอดห่วงโซ่คุณค่าของกิจการนั้น ต้องสะท้อนให้เห็นถึงการระบุตัว ความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน รวมถึงแนวทางการประเมินและกรอบระยะเวลาว่ากลยุทธ์ และแผนงานการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์สามารถตอบสนองต่อความไม่แน่นอนที่เกิดจากความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นได้อย่างไร

ในส่วนของกลยุทธ์ และการตัดสินใจของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศให้ระบุข้อมูลอย่างน้อย ดังนี้

- (ก) การจัดสรรทรัพยากร
 - (ข) แนวทาง วิธีการทั้งทางตรงและทางอ้อมในการบรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้น
 - (ค) การมีแผนการเปลี่ยนผ่าน (transition plan) ที่เกี่ยวข้องสภาพภูมิอากาศ รวมถึงเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (GHG emissions) (ให้ระบุว่า มีหรือไม่มี และกรณีที่มีให้เปิดเผยแผนการเปลี่ยนผ่านด้วยก็ได้)
 - (ง) แหล่งที่มาของทรัพยากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตาม (ก) – (ค)
- ทั้งนี้ ให้ครอบคลุมถึงกลยุทธ์ และแผนการประกอบธุรกิจที่ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลง การพัฒนา หรือความไม่แน่นอนของกิจการที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ ที่ครอบคลุมถึงเรื่อง (1) การประเมิน การตอบสนองต่อสภาพภูมิอากาศของกิจการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงนิยามการประเมิน กลยุทธ์ แผนการ

ประกอบธุรกิจ รวมถึงการตอบสนองต่อผลกระทบที่เกี่ยวกับสภาพภูมิอากาศที่ระบุไว้ในแนวทางการวิเคราะห์ฉกาทศน์ที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ รายละเอียดขอบเขตความไม่แน่นอนที่สำคัญ ความสามารถในการปรับหรือเปลี่ยนแปลงแผนกลยุทธ์ แผนการประกอบธุรกิจต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศในรอบระยะเวลาสั้น ระยะเวลา และระยะยาว และ (2) แนวทางการวิเคราะห์ฉกาทศน์ที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ ซึ่งอย่างน้อยประกอบด้วยข้อมูลที่น่ามาใช้ประกอบการวิเคราะห์ รายละเอียดข้อสมมติ และกรอบระยะเวลาที่เกี่ยวข้องด้วย

3.2.2 ให้อธิบายนโยบาย เป้าหมายในด้านต่าง ๆ หรือโมเดลธุรกิจ พร้อมระบุรายละเอียด ซึ่งแสดงให้เห็นว่าองค์กรมีพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียและพร้อมรองรับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งนำไปสู่การลดความเสี่ยงและเพิ่มโอกาส และความสามารถในการแข่งขันที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนในทุกมิติ โดยให้พิจารณาถึงคามมีสาระสำคัญของข้อมูลประกอบด้วย

3.3 ตัวชี้วัด เป้าหมาย และผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยตัวชี้วัด เป้าหมาย และผลการดำเนินงาน หรือการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว เพื่อสะท้อนถึงเจตนาธรรมและความมุ่งมั่นที่จะขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน ทั้งนี้ ให้อธิบายเฉพาะภาพรวมนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดการที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประกอบธุรกิจ โดยสามารถนำนโยบายและแนวปฏิบัติฉบับเต็มไปเปิดเผยบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจและสามารถใช้เป็นแนวทางในการติดตามทิศทางการดำเนินธุรกิจต่อไป และให้มีการเปิดเผยข้อมูลเปรียบเทียบอย่างน้อยกับปีก่อนหน้าปีที่รายงานด้วย⁷

กรณีที่มีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมา ให้ระบุแนวทางการพิจารณาในการเปลี่ยนแปลงและสาระสำคัญของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยสังเขปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบว่ามีการพัฒนาการจัดการที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง และสะท้อนให้เห็นถึงการตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไปในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง

3.3.1 ด้านสิ่งแวดล้อม

(1) นโยบาย

ให้อธิบายนโยบายและแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ กฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อม และมาตรฐาน ISSB ซึ่งเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ หรือกลุ่มกองทรัสต์ (ถ้ามี) โดยสะท้อนให้เห็นว่ากองทรัสต์มีความมุ่งมั่นที่จะลดผลกระทบเชิงลบ

⁷ ยกเว้นกรณีที่กองทรัสต์ใช้มาตรการผ่อนปรน เรื่อง การเปรียบเทียบข้อมูล ให้มีระยะเวลาผ่อนปรนเป็นระยะเวลา 1 ปี สำหรับกรณีการรายงานในปีแรกที่มีเปิดเผยข้อมูลด้านสภาพภูมิอากาศ และสำหรับการพิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนอื่น ๆ เช่น ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสิทธิมนุษยชน ด้านพัฒนาชุมชนและสังคม เป็นต้น ให้มีระยะเวลาผ่อนปรนในปีแรกที่มีการเปิดเผยข้อมูลเรื่องดังกล่าวด้วยเช่นกัน

และสร้างโอกาสเชิงบวกต่อสิ่งแวดล้อมในประเด็นต่าง ๆ เช่น การจัดการเพื่อลดปัญหาพลังงาน น้ำ ขยะ ของเสีย และมลพิษ เป็นต้น

(2) ตัวชี้วัด

ให้เปิดเผยตัวชี้วัดที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ นโยบาย และแผนงานการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมตามกรอบระยะเวลาที่กิจการกำหนด เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเปรียบเทียบ และติดตามผลการดำเนินงานได้อย่างเพียงพอ ชัดเจน และถูกต้อง โดยคำนึงถึงโครงสร้าง และกิจกรรมทางธุรกิจด้วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องระบุแหล่งที่มาของตัวชี้วัด วิธีการในการคำนวณหรือพิจารณาตัวชี้วัด ข้อจำกัด หรือข้อสมมติ ตลอดจนข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย

(3) เป้าหมาย

ให้เปิดเผยเป้าหมายการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ นโยบาย แนวปฏิบัติ และแผนงานการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมตามกรอบระยะเวลาที่กิจการกำหนด เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเปรียบเทียบ และติดตามผลการดำเนินงานได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยรายละเอียดเป้าหมายที่กิจการใช้ในการติดตามผลสัมฤทธิ์ต่อการบรรลุเป้าหมายที่ได้รับไว้

นอกจากนี้ ให้ระบุแหล่งที่มาของเป้าหมายแต่ละรายการว่ามาจากนโยบายการประกอบธุรกิจ หรือที่กฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับกำหนด พร้อมข้อมูลรายละเอียดความคืบหน้าในการดำเนินการใด ๆ เพื่อบรรลุเป้าหมายที่กำหนด

(4) ผลการดำเนินงาน

ให้เปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ที่เกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีสาระสำคัญกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การจัดการเพื่อลดปัญหาพลังงาน น้ำ ขยะ ของเสีย และมลพิษ เป็นต้น

ในกรณีที่กองทรัสต์ หรือกลุ่มกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ระหว่างการตรวจสอบจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ว่า กองทรัสต์หรือสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีประเด็นละเมิดกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีกรณีที่ถูกกล่าวหาว่าเป็นผู้สร้างผลกระทบด้านลบต่อประเด็นสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะประเด็นที่ปรากฏเป็นข่าวต่อสาธารณชนซึ่งอาจกระทบต่อการประกอบธุรกิจ ภาพลักษณ์ ชื่อเสียง และสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อธิบายข้อเท็จจริง ความคืบหน้า เหตุผลผลกระทบ และมาตรการป้องกันด้วย

3.3.2 ด้านสภาพภูมิอากาศ

ให้เปิดเผยข้อมูลด้านสภาพภูมิอากาศ ซึ่งรวมถึงการปล่อยก๊าซเรือนกระจกตามที่มาตรฐาน ISSB กำหนด รวมทั้งเปิดเผยแนวนโยบายของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายในเรื่องนี้ ที่สะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นในการจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจกหรือการจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจก พร้อมรายละเอียดผลการดำเนินการที่ผ่านมาอย่างน้อย ดังนี้

(1) นโยบาย

ให้อธิบายนโยบายและแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ กฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับด้านสภาพภูมิอากาศ และมาตรฐาน ISSB ซึ่งเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ

ของกองทรัสต์ หรือกลุ่มกองทรัสต์ (ถ้ามี) โดยสะท้อนให้เห็นว่ากองทรัสต์มีความมุ่งมั่นที่จะลดผลกระทบเชิงลบ และสร้างโอกาสเชิงบวกต่อสภาพภูมิอากาศในประเด็นต่าง ๆ เช่น การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก เป็นต้น

(2) ตัวชี้วัด

ก. ตัวชี้วัดร่วมอุตสาหกรรม กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูล GHG emissions และตัวชี้วัดอื่นที่เกี่ยวข้อง พร้อมระบุแหล่งที่มาของตัวชี้วัดแต่ละรายการ ว่ามาจากนโยบายการประกอบธุรกิจ ที่กฎหมายกำหนด หรือตามมาตรฐาน ISSB และหมายเหตุ โดยต้องมีรายละเอียดอย่างน้อย ดังนี้

ข้อมูลช่วงระหว่างวันที่ ถึงวันที่

ขอบเขต GHG emissions ⁸	ข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสมบูรณ์ (Absolute Greenhouse Gas (GHG) emissions) (หน่วย: เมตริกตันคาร์บอนไดออกไซด์ (CO ₂))	
	ข้อมูลปัจจุบัน (พ.ศ. ...)	ข้อมูลปีก่อนหน้า (พ.ศ. ...)
Scope 1 หมายถึง การคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ ทางตรง (direct emissions) จากกิจกรรม ต่าง ๆ ขององค์กรโดยตรง		
Scope 2 หมายถึง การคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ ทางอ้อมจากการใช้พลังงาน (indirect emissions)		
Scope 3 หมายถึง การคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ ทางอ้อมด้านอื่น ๆ เช่น การเดินทางของ พนักงานด้วยพาหนะที่ไม่ใช่ขององค์กร การเดินทางไปสัมมนานอกสถานที่ การใช้วัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ เป็นต้น		

ข. ตัวชี้วัดเฉพาะอุตสาหกรรม กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติ อิงอุตสาหกรรมสำหรับการใช้ IFRS S2 (Industry-based guidance on implementing IFRS S2) ตามมาตรฐาน ISSB

(3) เป้าหมายและผลการดำเนินงาน

ให้เปิดเผยเป้าหมายการจัดการด้านสภาพภูมิอากาศที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ นโยบาย แนวปฏิบัติและแผนงานการจัดการด้านสภาพภูมิอากาศตามกรอบระยะเวลาที่กิจการกำหนด เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเปรียบเทียบ และติดตามผลการดำเนินงานได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยรายละเอียดเป้าหมายที่กิจการใช้ในการติดตามผลสัมฤทธิ์ต่อการบรรลุเป้าหมายที่ได้ระบุไว้

⁸ ข้อมูลจาก เว็บไซต์ทางการ (official website) องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) <https://www.tgo.or.th/2023/index.php/th/>

นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ระบุแหล่งที่มาของเป้าหมายแต่ละรายการ ว่ามาจากนโยบายการประกอบธุรกิจ หรือที่กฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับกำหนด พร้อมข้อมูลรายละเอียดความคืบหน้าในการดำเนินการใด ๆ เพื่อบรรลุเป้าหมายที่กำหนด

ทั้งนี้ ให้เปิดเผยเป้าหมายในเชิงปริมาณ หรือคุณภาพที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเพื่อใช้ในการติดตามผลความคืบหน้าในการบรรลุเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ หรือตามที่กฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับกำหนด หากระบุเป้าหมายเชิงปริมาณ (quantitative) ให้ระบุด้วยว่าเป็น ค่าเป้าหมายสัมบูรณ์ (absolute target) หรือ ค่าเป้าหมายแบบอัตราส่วน (intensity target)

เป้าหมาย หัวข้อ	ตัวชี้วัด ที่เกี่ยวข้อง	วัตถุประสงค์	ความสัมพันธ์ กับองค์กร ⁹	กรอบ ระยะเวลา	รอบระยะ เวลาฐาน	หมุดหมาย(milestone) และค่าเป้าหมายระหว่างกาล	ผลการ ดำเนินการ
เป้าหมายที่							
เป้าหมายที่							
เป้าหมายที่							

แนวทางการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเป้าหมายของกองทรัสต์

ส่วนเป้าหมายที่เกี่ยวข้องกับ GHG emissions ให้ระบุข้อมูลดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ประเภทก๊าซเรือนกระจก (เช่น คาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂) มีเทน (CH₄) ไนตรัสออกไซด์ (N₂O) ไฮโดรฟลูออโรคาร์บอน (HFCs) เพอร์ฟลูออโรคาร์บอน (PFCs) ซัลเฟอร์เฮกซะฟลูออไรด์ (SF₆))
- (2) ขอบเขต (Scope) ของ GHG emissions
- (3) ลักษณะของเป้าหมาย (เป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวม (Gross GHG emissions) หรือเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิ¹⁰ (Net GHG emissions))
- (4) การมีการกำหนดแนวทางการลดคาร์บอนรายหมวดธุรกิจ¹¹ (Sectoral Decarbonization Approach: SDA) (ให้ระบุว่ามีหรือไม่มี และกรณีที่มีอาจเปิดเผยแนวทางดังกล่าวด้วยก็ได้)
- (5) แผนการที่เกี่ยวข้องกับการใช้คาร์บอนเครดิต (carbon credits) เพื่อบรรลุเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิ

สำหรับข้อมูลเป้าหมายที่เปิดเผย ให้ครอบคลุมถึงแนวทางที่ใช้ในการกำหนดสอบทาน และการติดตามผลความคืบหน้าของเป้าหมายแต่ละรายการด้วย โดยให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- ระเบียบวิธี (methodology) ที่ใช้กำหนดเป้าหมาย ทั้งนี้ หากได้ดำเนินการตรวจทานความถูกต้องโดยบุคคลภายนอก ให้ระบุให้ชัดเจนด้วย กระบวนการสอบทานเป้าหมาย
- ตัวชี้วัดที่ใช้ติดตามความคืบหน้าเพื่อบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้

⁹ หมายถึง มีความเกี่ยวข้องกับส่วนงาน ทั้งหมด หรือเฉพาะส่วน กรณีเฉพาะส่วนขอให้ระบุรายละเอียดความเกี่ยวข้องให้ชัดเจน

¹⁰ กรณีที่เปิดเผยข้อมูลลักษณะของเป้าหมายเป็นเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิ ให้เปิดเผยข้อมูลเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวมที่เกี่ยวข้องประกอบกันด้วย

¹¹ เป็นการกำหนดเป้าหมายในรูปแบบของการกำหนดค่าเป้าหมายแบบอัตราส่วนเชิงกายภาพ (Physical Intensity Targets) ในลักษณะของการ Convergence โดยเป็นการคำนวณค่าเป้าหมายแบบอัตราส่วนในรูปของปริมาณการปล่อยก๊าซต่อหน่วยของตัวชี้วัดเชิงปริมาณที่สะท้อนสถานะภาพการดำเนินงานของธุรกิจ

นอกจากนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าการเปิดเผยข้อมูล GHG emissions เป็นไปตามมาตรฐาน ISSB และการทวนสอบข้อมูลจัดทำอย่างมีมาตรฐานและความน่าเชื่อถือ สำหรับการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและการให้ความเชื่อมั่นของข้อมูล นั้น ให้เปิดเผยข้อมูล GHG emissions ตาม GHG Protocol 2004 หรือตามวิธีการอื่นใด นอกเหนือจาก GHG Protocol 2004 พร้อมระบุชื่อผู้ทวนสอบภายนอก ซึ่งเป็น (1) ผู้ทวนสอบที่ขึ้นทะเบียนกับองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) หรือ (2) ผู้ทวนสอบอื่น ๆ โดยผู้ทวนสอบทั้งกรณี (1) และ (2) ให้ดำเนินการทวนสอบตามมาตรฐานทวนสอบที่ได้รับการยอมรับในระดับสากลตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดบนเว็บไซต์ ในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในระดับจำกัด (limited assurance) หรือเทียบเท่า หรือสูงกว่า

3.3.3 ด้านสังคม

(1) นโยบาย

ให้อธิบายนโยบายและแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับด้านสังคม และมาตรฐาน ISSB ซึ่งเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจขององค์กรหรือกลุ่มองค์กร (ถ้ามี) โดยสะท้อนให้เห็นว่าองค์กรมีความมุ่งมั่นที่จะลดผลกระทบเชิงลบ และสร้างโอกาสเชิงบวกต่อมิติสังคมซึ่งรวมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชนตลอดห่วงโซ่คุณค่า เช่น การดูแลและพัฒนาพนักงาน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม การบริหารและจัดการอาคารให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้ใช้งานอาคาร การให้บริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม เป็นต้น

(2) ตัวชี้วัด

ให้เปิดเผยตัวชี้วัดที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ นโยบาย และแผนงานการจัดการด้านสังคมตามกรอบระยะเวลาที่กิจการกำหนด เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเปรียบเทียบ และติดตามผลการดำเนินงานได้อย่างเพียงพอ ชัดเจน และถูกต้อง โดยคำนึงถึงโครงสร้าง และกิจกรรมทางธุรกิจ รวมทั้งระบุแหล่งที่มาของตัวชี้วัด วิธีการในการคำนวณหรือพิจารณาตัวชี้วัด ข้อจำกัด หรือข้อสมมติ ตลอดจนข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย

(3) เป้าหมาย

ให้เปิดเผยเป้าหมายการจัดการด้านสังคมที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ นโยบาย แนวปฏิบัติและแผนงานการจัดการด้านสังคมตามกรอบระยะเวลาที่กิจการกำหนด เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเปรียบเทียบ และติดตามผลการดำเนินงานได้ โดยผู้จัดการองค์กรต้องเปิดเผยรายละเอียดเป้าหมายที่กิจการใช้ในการติดตามผลสัมฤทธิ์ต่อการบรรลุเป้าหมายที่ได้ระบุไว้

นอกจากนี้ ให้องค์กรระบุแหล่งที่มาของเป้าหมายแต่ละรายการว่ามาจากนโยบาย การประกอบธุรกิจ หรือที่กฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับกำหนด พร้อมข้อมูลรายละเอียดความคืบหน้าในการดำเนินการใด ๆ เพื่อบรรลุเป้าหมายที่กำหนด

(4) ผลการดำเนินงาน

ให้เปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ที่เกี่ยวข้องกับด้านสังคม ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีสาระสำคัญกับทรัพย์สินที่องค์กรลงทุน เช่น การดูแลสภาพแวดล้อมและสวัสดิภาพในการทำงานให้

ปลอดภัยและเป็นไปตามสุขลักษณะ การดูแลและพัฒนาพนักงาน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม การบริหารและจัดการอาคารให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้ใช้งานอาคาร การให้บริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม เป็นต้น

ในกรณีที่กองทรัสต์ หรือกลุ่มกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ระหว่างการตรวจสอบจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ว่าการดำเนินงานดังกล่าวอาจมีประเด็นละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับสังคมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีกรณีที่ถูกละเลยว่าเป็นผู้สร้างผลกระทบด้านลบต่อประเด็นด้านสังคม โดยเฉพาะประเด็นที่ปรากฏเป็นข่าวต่อสาธารณชนซึ่งอาจกระทบต่อการประกอบธุรกิจ ภาพลักษณ์ ชื่อเสียง และสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อธิบายข้อเท็จจริง ความคืบหน้า เหตุผล ผลกระทบ และมาตรการป้องกันด้วย นอกจากนี้ หากมีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ ให้อธิบายเหตุผลและการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว รวมถึงความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารและสหภาพแรงงาน (ถ้ามี)

3.4 เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่รายงานที่อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ใช้รายงาน

หากมีเหตุการณ์ใดที่อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ใช้รายงานเกิดขึ้นภายหลังวันที่รายงานจนถึงวันที่อนุมัติให้เผยแพร่ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวด้วย

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

ให้เปิดเผยการวิเคราะห์และอธิบายถึงการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ในมุมมองของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยระบุสาเหตุและปัจจัยที่เกี่ยวข้องด้วย อย่างน้อยในประเด็นดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ สามารถใช้กราฟหรือภาพประกอบการอธิบายตามความเหมาะสมด้วยก็ได้

4.1 ให้ระบุการดำเนินงานและฐานะการเงินในช่วงปีที่ผ่านมาโดยให้ระบุเฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งระบุปัจจัยที่เป็นสาเหตุหรือมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงิน ซึ่งหมายความว่ารวมถึงการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมถึงด้านสภาพภูมิอากาศ ด้านสังคมที่ครอบคลุมถึงด้านสิทธิมนุษยชน และด้านการกำกับดูแลกิจการโดยให้ระบุเฉพาะกรณีที่มีสาระสำคัญ (materiality)

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ ให้อธิบายอย่างน้อยเกี่ยวกับภาพรวมของการดำเนินงาน ผลกระทบต่อเหตุการณ์สำคัญหรือปัจจัยสำคัญที่ผ่านมา เช่น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ สภาพคล่องและแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น

ในกรณีที่มีการจัดทำประมาณการงบการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือเอกสารอื่นใดที่มีการเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ (เช่น หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น) ให้อธิบายว่าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงมีความแตกต่างจากประมาณการที่ทำไว้อย่างไรด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการออกตราสารใด ซึ่งมีข้อกำหนดให้กองทรัสต์ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ให้เปิดเผยว่า กองทรัสต์สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามข้อกำหนดหรือไม่ (แสดงข้อมูลอัตราส่วนทางการเงินตามงบการเงินประจำงวดการบัญชีล่าสุดเปรียบเทียบกับอัตราส่วนที่ต้องดำรงข้างต้น) ในกรณีที่ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด ให้ระบุผลกระทบและการดำเนินการของกองทรัสต์ด้วย

4.2 ให้อธิบายปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต (forward looking) รวมทั้งปัจจัยอื่น ๆ เช่น แนวโน้มและผลกระทบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนซึ่งรวมถึงด้านสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมถึงด้านสภาพภูมิอากาศ ด้านสังคมที่ครอบคลุมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชน และด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเข้าใจและวิเคราะห์ทิศทางการทำงานของกองทรัสต์ในอนาคตได้

4.3 ให้แสดงข้อมูลจากงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา (หรือเท่าที่มีการดำเนินงานจริง)

5. ข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลสำคัญอื่น

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นข้อมูลที่จำเป็นซึ่งเป็นประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง และไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน และกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ให้ระบุเรื่องดังกล่าวด้วย รวมทั้งการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นให้ระบุด้วย

5.2 ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

5.2.1 ให้อธิบายโดยสังเขปถึงข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทยังไม่สิ้นสุด ทั้งนี้ อธิบายเฉพาะ (1) กรณีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และ (2) กรณีที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

ในการอธิบายข้อพิพาททางกฎหมายข้างต้น ให้ระบุรายละเอียดที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งหมายความว่ารวมถึงศาลที่มีเขตอำนาจซึ่งอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาคดี คู่ความ มูลเหตุของคดี วันที่ความคืบหน้าและอายุความของคดีดังกล่าว

5.2.2 ให้เปิดเผยว่า อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เช่น ติดภาระจำยอม หรือมีข้อพิพาทใด ๆ หรือไม่ หากมี ให้ระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบและให้ข้อมูลสนับสนุนที่จะได้แสดงได้ว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

5.3 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (เฉพาะกรณีกองทรัสต์มีการออกตราสารหนี้)

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลขององค์กร

ให้ผู้จัดการองค์กรอธิบายโดยนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (Corporate Governance Code for Listed Companies 2017)¹² มาปรับใช้อย่างน้อยตามหัวข้อดังต่อไปนี้ และในกรณีที่ผู้จัดการองค์กรมีได้ปฏิบัติในเรื่องใด ให้แสดงผลประกอบ

6. นโยบายการกำกับดูแลและการกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนขององค์กร

ให้อธิบายภาพรวมของการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) และจรรยาบรรณธุรกิจ (code of conduct) (ถ้ามี) มาปรับใช้กับการบริหารจัดการองค์กร เพื่อสะท้อนให้เห็นว่า ผู้จัดการองค์กรมีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลองค์กร¹³

6.1.1 ให้อธิบายนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลองค์กร

(1) นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการ ครอบคลุมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการองค์กร^{14,15} ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการของผู้จัดการองค์กร การพัฒนากรรมการ และการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

(2) นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย ครอบคลุมการดูแลผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียมกัน การส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น การป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย การชดเชยกรณีที่เกิดการละเมิดสิทธิ การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน และมาตรการดำเนินการกับผู้ที่ไม่เป็นไปตามนโยบายและแนวปฏิบัติดังกล่าว

6.1.2 การประชุมของผู้จัดการองค์กร

(1) ให้อธิบายข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม องค์กรประชุมและการออกเสียงลงมติ จำนวนครั้งที่กำหนดให้มีการประชุมในแต่ละปี (เช่น เป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง) เรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าประชุมของผู้จัดการองค์กร

¹² หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ที่ <https://www.sec.or.th/> หรือ <https://www.sec.or.th/cgthailand/TH/Documents/Regulation/CGCode.pdf>

¹³ ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ผู้จัดการองค์กรสามารถเลือกเรื่องที่เหมาะสมมากำหนดเป็นนโยบาย โดยไม่จำเป็นต้องแบ่งหมวดหมู่ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code)

¹⁴ ให้อธิบายนโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทน รวมทั้งโครงสร้างค่าตอบแทนแต่ละประเภทของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการองค์กร เช่น ค่าตอบแทนคงที่ หรือค่าตอบแทนผันแปรตามปัจจัยต่าง ๆ เป็นต้น รวมทั้งความเห็นคณะกรรมการบริษัท หรือคณะอนุกรรมการค่าตอบแทน (ถ้ามี) ว่าโครงสร้างดังกล่าว เหมาะสมกับความรับผิดชอบและสามารถจูงใจให้กรรมการและผู้บริหารนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามตัวชี้วัดและเป้าหมายตามกรอบระยะเวลาที่กำหนด และสามารถเปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมหรือไม่ อย่างไร

¹⁵ การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน หมายความว่ารวมถึง ด้านสภาพภูมิอากาศ ให้พิจารณาโดยต้องสอดคล้องกับตัวชี้วัดที่เกี่ยวข้องด้วย

(2) ให้ระบุเรื่องเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา พร้อมทั้งระบุเหตุผลของการตัดสินใจในเรื่งดังกล่าวตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติไว้

6.1.3 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

(1) ให้อธิบายกระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

(2) การจัดหาผลประโยชน์ ให้อธิบายนโยบาย และกระบวนการในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามนโยบายและกระบวนการดังกล่าว

6.1.4 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้อธิบายนโยบาย ปัจจัย และกระบวนการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทน เป็นต้น

6.1.5 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ให้อธิบายการดำเนินการและเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การควบคุมรายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้ การกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถจัดการรายได้ให้เพิ่มขึ้นและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของค่าเช่า การดำเนินการตามนโยบายในการจัดหาผู้เช่า การดูแลการใช้อสังหาริมทรัพย์ การควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้าง การสุ่มตรวจสอบ และประเมินการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การประชุมหารือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อประเมินผลและหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เป็นต้น

(2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้หรือไม่ อย่างไร

6.1.6 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ให้อธิบายระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

6.1.7 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

ให้อธิบายแนวทาง กระบวนการ และผู้รับผิดชอบในการพิจารณาข้อมูลก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์หรือผู้ลงทุน ทั้งกรณีตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือที่กฎหมายกำหนด และกรณีที่มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์

6.1.8 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

ให้อธิบายกระบวนการและระยะเวลาการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดประชุมเพื่อพิจารณาการทำการสำคัญที่กำหนดให้ต้องได้รับมติพิเศษของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

6.1.9 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ให้อธิบายกระบวนการ ปิจารณ์ และหลักเกณฑ์ในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ กรรมการอิสระ และผู้บริหารระดับสูงสุด เช่น ได้ใช้ปัจจัยใดในการพิจารณาคัดเลือก รวมทั้งเปิดเผยความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงความเหมาะสมของคุณสมบัติของผู้บริหารสูงสุดในการบริหารกองทรัสต์

6.1.10 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ให้อธิบายว่าที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ นอกจากเรื่องที่เปิดเผยข้างต้นหรือไม่

6.2 จรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ (ถ้ามี)

กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดทำจรรยาบรรณธุรกิจให้อธิบายความเชื่อมโยงของแนวปฏิบัติกับ วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ที่นำไปสู่การสร้างคุณค่าในองค์กร (values) พร้อมอธิบาย กระบวนการที่สนับสนุนให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติตาม จรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อสร้างให้เกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กร

ทั้งนี้ ให้นำข้อมูลของนโยบาย แนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ ทั้งฉบับไปเปิดเผยในเอกสารแนบ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจและสามารถใช้เป็นแนวทางในการติดตามทิศทางการดำเนินธุรกิจต่อไป

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย เป้าหมาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกองทรัสต์ในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 ให้อธิบายข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา เพื่อแสดงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการปรับปรุงนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการกำกับดูแลและแสดงให้เห็นว่ามีการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมทั้งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ ที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน หรือขอบเขตหน้าที่และการดำเนินการต่าง ๆ ของบุคคลซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวข้องกับความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมา เพื่อแสดงว่ากองทรัสต์ให้ความสำคัญและคำนึงถึงการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

6.3.2 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมิได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ในเรื่องใดมาปฏิบัติ ให้บันทึกเหตุผลไว้เป็นส่วนหนึ่งของการพิจารณาและทบทวนของ คณะกรรมการโดยไม่จำเป็นต้องเปิดเผยผลการทบทวนไว้ในแบบรายงานนี้ นอกจากนี้ หากเห็นว่าการปฏิบัติ ในข้อใดยังไม่บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ ควรมีแผนพัฒนาและติดตามดูแลให้มีการดำเนินการต่อไป โดยอาจจัดลำดับการพัฒนาในเรื่องสำคัญก่อนก็ได้

6.3.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติในเรื่องอื่น ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อรองรับการประเมินต่าง ๆ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติไว้ในข้อนี้ หรือภายใต้หัวข้ออื่นตามความเหมาะสม

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกองทรัสต์ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

7.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร (ถ้ามี) และเว็บไซต์ (ถ้ามี)

(2) โครงสร้างการถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นำผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ปรากฏข้างต้นยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นที่แสดงไว้เป็น holding company หรือ nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง รวมทั้งธุรกิจหลักของบุคคลดังกล่าวด้วย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้

(3) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

(4) การบริหารจัดการ ให้อธิบายถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งความพร้อมของบุคลากรในหน่วยงานดังกล่าว เช่น จำนวนบุคลากร ประสบการณ์ของบุคลากร เป็นต้น

(5) วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(6) ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ให้ระบุว่ามียกกองทรัสต์ และแต่ละกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอสังเขป)

7.1.2 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและการกำกับดูแลด้านความยั่งยืน

ให้อธิบายโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

(1) ให้แสดงแผนภาพโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย หรือบุคคลใด ๆ ฝ่ายจัดการ ไปจนถึงฝ่ายงานต่าง ๆ รวมถึงหน่วยงานที่เป็นกลไกในการกำกับดูแลกิจการ เช่น หน่วยงานตรวจสอบภายใน หน่วยงานกำกับดูแลองค์กร หน่วยงานบริหารความเสี่ยง เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงลำดับชั้น สายการบังคับบัญชา การสนับสนุน การตรวจสอบความเป็นอิสระ และการแบ่งแยกหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ ทั้งนี้ โครงสร้างในการกำกับดูแลกิจการ ต้อง

ครอบคลุมถึงขอบเขตการกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ซึ่งรวมถึงด้านสภาพภูมิอากาศ ด้านสังคม และการกำกับดูแลกิจการด้วย¹⁶

(2) นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด (ถ้ามี) รายชื่อกรรมการ และผู้บริหาร วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หากกรรมการรายใดเป็นกรรมการอิสระให้ระบุให้ชัดเจน รวมทั้งให้ระบุหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการ กรรมการอิสระ และผู้บริหารระดับสูงสุด ได้แก่ คุณสมบัติ และกระบวนการสรรหา

7.1.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

ให้อธิบายองค์ประกอบและข้อมูลพื้นฐานของคณะกรรมการที่สะท้อนถึงคุณสมบัติความสามารถ ความเป็นอิสระ และความหลากหลายด้านทักษะความชำนาญ เพศ และอายุของคณะกรรมการ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถนำข้อมูลไปวิเคราะห์ถึงองค์ประกอบ บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ และความเหมาะสมของคณะกรรมการที่สอดคล้องกับเป้าหมายที่จะบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทั้งในมิติความโปร่งใส การตรวจสอบและถ่วงดุล ประสิทธิภาพของการกำกับดูแลกิจการ โดยให้อธิบายข้อมูลดังนี้

(1) องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท พร้อมแสดงจำนวนกรรมการทั้งหมด สัดส่วนของกรรมการอิสระต่อกรรมการทั้งหมด และสัดส่วนของกรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารต่อกรรมการทั้งหมด

(2) ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล โดยให้ระบุชื่อประธานกรรมการ รายชื่อของกรรมการ และผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท (ถ้ามี) ทั้งนี้ หากกรรมการรายใดเป็นกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ (ถ้ามี โดยในกรณีที่ไม่มีให้ระบุว่ามี) หรือกรรมการในชุดอื่นใดของบริษัท ให้ระบุให้ชัดเจน ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ที่คณะกรรมการควรเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการ และดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ โดยอาจพิจารณาประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่มีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน คณะกรรมการควรกำหนดอำนาจ หน้าที่ของประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ให้ชัดเจน และเพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด ควรแยกบุคคลที่ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการออกจากบุคคลที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่ หรือกรณีที่ไม่ได้แยกจากกันอย่างชัดเจน เช่น ในกรณีที่ประธานกรรมการและผู้จัดการเป็นบุคคลเดียวกัน หรือประธานกรรมการไม่เป็นกรรมการอิสระ หรือประธานกรรมการและผู้จัดการเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน หรือประธานกรรมการเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหารหรือคณะทำงาน หรือได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่ความรับผิดชอบด้านการบริหารคณะกรรมการ ให้อธิบายมาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร เช่น (1) การเพิ่มสัดส่วนกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง หรือ (2) การแต่งตั้งกรรมการอิสระคนหนึ่งร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ หรือมาตรการอื่น ๆ ที่มี

¹⁶ กรณีการกำกับดูแลด้านความยั่งยืนให้ครอบคลุมบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

(3) ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการ เพื่อให้สามารถควบคุม ดูแล และติดตาม การดำเนินงานอย่างโปร่งใสและมีประสิทธิภาพ อีกทั้งระบุบทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการและผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น

ในกรณีที่บริษัทได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการไว้ในคู่มือระบบการทำงาน และระบบ ควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้สรุปรายละเอียดสำคัญของคู่มือระบบงาน และให้นำข้อมูล ทั้งฉบับไปเปิดเผยในเอกสารแนบ

7.1.4 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย (ถ้ามี)

ให้อธิบายข้อมูลองค์ประกอบเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อยคณะต่าง ๆ โดยแสดงถึงขอบเขต อำนาจ หน้าที่ บทบาทความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระ และการมอบหมายงานจากคณะกรรมการเพื่อกำกับ ดูแล กลั่นกรองข้อมูล และให้ความเห็นเสนอแก่คณะกรรมการ โดยให้มีรายละเอียดการเปิดเผยข้อมูล ดังต่อไปนี้

(1) ให้แสดงข้อมูลโครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ว่า ประกอบด้วยคณะกรรมการ ชุดย่อยทั้งหมดกี่ชุด (ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์) เช่น คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการลงทุน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการกำหนด ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร และคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน เป็นต้น พร้อมทั้งสรุป สารสำคัญขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด ทั้งนี้ ให้นำข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยทั้งฉบับไป เปิดเผยในเอกสารแนบ

(2) ให้ระบุรายชื่อของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด โดยระบุรายชื่อประธานคณะกรรมการ ชุดย่อย รายชื่อกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด และระบุกรณีที่กรรมการรายดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระด้วย

7.1.5 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย หรือบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบ ที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

(1) ให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย หรือบุคคลที่มีหน้าที่ รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ซึ่งสะท้อนถึงคุณสมบัติ ความสามารถ และขอบเขตหน้าที่ ความรับผิดชอบ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถนำข้อมูลไปวิเคราะห์ถึงองค์ประกอบ บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ และการกำหนดค่าตอบแทนเพื่อกระตุ้นแรงจูงใจ โดยต้องสอดคล้องกับตัวชี้วัดและเป้าหมายที่เกี่ยวข้องด้วย

(2) นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย หรือบุคคลที่มี หน้าที่รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน โดยรายละเอียดการเปิดเผยครอบคลุมถึงเนื้อหาเกี่ยวกับการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน¹⁷ การพัฒนา และการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ รวมถึงการกำกับดูแล กลุ่มกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการบัญชี สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

¹⁷ ให้อธิบายนโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทน รวมทั้งโครงสร้างค่าตอบแทนแต่ละประเภทของกรรมการ ผู้บริหารย่อย หรือบุคคลที่มีหน้าที่ รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน เช่น ค่าตอบแทนคงที่ หรือค่าตอบแทนผันแปรตามปัจจัยต่าง ๆ เป็นต้น รวมทั้งความเห็นคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการค่าตอบแทน (ถ้ามี) ว่าโครงสร้างดังกล่าว เหมาะสมกับความรับผิดชอบและสามารถจูงใจให้นายพ่วงศ์ให้ดำเนินงานตาม ตัวชี้วัดและเป้าหมายทั้งระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว และสามารถเปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมหรือไม่ อย่างไร

7.1.6 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ให้อธิบายข้อมูลพื้นฐานของผู้บริหาร เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงความสามารถ ประสบการณ์ และทักษะที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ และความสอดคล้องของการจ่ายค่าตอบแทน โดยให้มีรายละเอียดการเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

(1) ให้ระบุรายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร ประกอบด้วยรายชื่อผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด ทั้งนี้ หากในระหว่างปีหรือภายหลังจากวันสิ้นงวดปีบัญชีมีการเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหาร ควรดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเพื่อแสดงให้ผู้ลงทุนเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำหนดบุคลากรตามตำแหน่งสำคัญได้อย่างเหมาะสมและครบถ้วนตามผังองค์กรและครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด สำหรับรายละเอียดข้อมูลความรู้ความชำนาญ ทักษะ ประสบการณ์ของผู้บริหารสามารถนำไปเปิดเผยในเอกสารแนบได้

(2) ให้อธิบายนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ คณะกรรมการชดเชย คณะกรรมการหรือบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน เช่น การกำหนดค่าตอบแทนตามผลการปฏิบัติงานที่เป็นต้น พร้อมระบุความเห็นของคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการค่าตอบแทนเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและความเหมาะสมของการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหาร

7.1.7 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ให้ระบุจำนวนพนักงานทั้งหมดและจำนวนพนักงานตามแต่ละสายงานหลักของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อแสดงให้เห็นถึงความเหมาะสมของจำนวนบุคลากรทั้งหมดที่ใช้ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ การดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง (business continuity) กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนบุคลากรอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา เช่น การเปลี่ยนแปลงจำนวนการเปลี่ยนแปลงพนักงานที่มีประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้อธิบายเหตุผลในเรื่องดังกล่าว นอกจากนี้ ให้แสดงผลตอบแทนรวมของบุคลากรและอธิบายลักษณะของผลตอบแทน เช่น เงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงการจ่ายค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และจงใจให้ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ให้ระบุว่าไม่มี

7.1.8 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ให้อธิบายว่ากองทรัสต์มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะใดบ้าง อัตราใด ฐานและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าว โดยให้ระบุจำนวนสูงสุดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ควบคู่ไปกับจำนวนที่มีการเรียกเก็บจริง รวมทั้งให้อธิบายว่าโครงสร้างค่าตอบแทนดังกล่าวจงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เกิดรายได้ประจำและสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างไร

7.2 ผู้บริหารสหกรณ์ (ถ้ามี)

ให้ระบุข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ (ถ้ามี)
- (2) โครงสร้างผู้ถือหุ้น
- (3) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารสหกรณ์
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้บริหารสหกรณ์

7.3 ทริสตี

ให้แสดงข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ (ถ้ามี)
- (2) โครงสร้างการถือหุ้น
- (3) หน้าที่และความรับผิดชอบของทริสตี
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทริสตี

7.4 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.4.1 ให้ระบุรายชื่อผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (compliance) พร้อมทั้งแนบข้อมูลของบุคคลดังกล่าวที่ได้รับมอบหมายในเอกสารแนบด้วย

7.4.2 ให้ระบุ ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้สอบบัญชี (2) นายทะเบียนหน่วยทริสตี (3) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และ (4) ที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับกองทริสตี (ถ้ามี)

7.4.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ให้แสดงค่าตอบแทนที่ผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ได้รับจากกองทริสตี โดยให้ระบุแยกเป็น ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) และ ค่าบริการอื่น (non-audit fee) รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลประเภทและขอบเขตงานบริการอื่นที่นอกเหนือจากงานสอบบัญชี (non-audit service) ด้วย

การเปิดเผยค่าบริการอื่นที่นอกเหนือจากงานสอบบัญชี ให้แสดงข้อมูลของค่าบริการอื่นที่ได้จ่ายไปแล้วในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และค่าบริการอื่นที่จะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และประเภทของการให้บริการอื่นที่นอกเหนือจากงานสอบบัญชี

หมายเหตุ

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดให้รวมถึง

- (ก) คู่สมรสและบุตรที่ยังต้องพึ่งพิงหรืออยู่ในอุปการะของผู้สอบบัญชี
- (ข) กิจการที่มีอำนาจควบคุมสำนักงานสอบบัญชี กิจการที่ถูกควบคุม โดยสำนักงานสอบบัญชี และกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับสำนักงานสอบบัญชี ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- (ค) กิจการที่อยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของสำนักงานสอบบัญชี
- (ง) หุ่นส่วนหรือเทียบเท่าของสำนักงานสอบบัญชี

(จ) คู่สมรสและบุตรที่ยังต้องพึ่งพิงหรืออยู่ในอุปการะของบุคคลตาม (ง)

(ฉ) กิจกรรมที่ผู้สอบบัญชี บุคคลตาม (ก) (ง) หรือ (จ) มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาลักษณะของการควบคุมหรือการมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญที่จะเข้าข่ายเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีข้างต้นให้นำนियามตามมาตรฐานการบัญชีว่าด้วยเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้บังคับ

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลองค์กร¹⁸

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ให้อธิบายสรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ว่าคณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญอย่างไรต่อการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ขององค์กรที่อาจนำไปสู่การเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและการหารายได้ขององค์กร การสร้างวัฒนธรรมและค่านิยมองค์กรรวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพ การกำกับดูแลความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง หรือการให้ความเห็นอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาความสามารถในการบริหารจัดการองค์กร

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

อธิบายผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการสรรหา การพัฒนา การประเมินผลของกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย (ถ้ามี) ในรอบปีที่ผ่านมา เพื่อแสดงให้เห็นถึงการดำเนินงานที่โปร่งใสสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบ ในกรณีการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด ให้อธิบายรายละเอียดดังต่อไปนี้เพิ่มเติม

(1) ให้ระบุหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ได้แก่ คุณสมบัติ¹⁹ และกระบวนการสรรหา

(2) ให้ระบุว่าวิธีการคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด จำนวนกรรมการที่มาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่แต่ละกลุ่ม (ถ้ามี)

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

ให้ระบุจำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละรายเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัทในปีที่ผ่านมา รวมถึงการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถ้ามี) เพื่อให้ทราบว่าคณะกรรมการมีการติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานอย่างทั่วถึง ครอบคลุมหน่วยงานต่าง ๆ ภายในองค์กรและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่อย่างเหมาะสม

8.1.3 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

ให้แสดงผลการติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ได้กำหนดไว้ อย่างน้อยใน 4 ประเด็น ดังนี้

¹⁸ ในที่นี้ หมายความว่ารวมถึงผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลองค์กรใด ๆ ที่ดำเนินการโดยบุคคล ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลใด ๆ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือมีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวข้อง

¹⁹ กรรมการอิสระของผู้จัดการองค์กรต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ โดยอนุโลม

(1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ให้สรุปผลการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่ได้นำดำเนินการปรับปรุงแนวทางใดในเรื่องดังกล่าว ก็ให้เปิดเผยข้อมูลการดำเนินการปรับปรุงด้วย

(2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

ให้อธิบายว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ให้มีการนำข้อมูลภายในของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนและบุคคลใด ๆ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก โดยพึงพิจารณาข้อมูลภายในที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เช่น (1) ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินเผยแพร่ต่อสาธารณะ (2) ก่อนการพิจารณาได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (3) ก่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ควรระบุมาตรการดังกล่าวให้ชัดเจนด้วย เช่น มีนโยบายกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ และมาตรการลงโทษหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า มีการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน เป็นต้น เพื่อให้ผู้ลงทุนเห็นภาพว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการป้องกันการที่กรรมการและผู้บริหารใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในอย่างไร เป็นต้น

(3) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

ให้เปิดเผยการดำเนินการเพื่อป้องกันมิให้การดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์และกลุ่มกองทรัสต์ (ถ้ามี) ส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน โดยควรเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) นโยบาย ให้เปิดเผยนโยบายการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน ไม่ว่าด้วยการเรียกรับ และจ่ายสินบน โดยอาจจะระบุขอบเขตการดำเนินการด้วยก็ได้ หรืออาจอ้างอิงการเปิดเผยข้อมูลนโยบายเรื่องนี้ในหัวข้อ 6.1.1 ก็ได้

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการประกาศเจตนารมณ์ที่จะเข้าร่วมกับองค์กรใด เช่น โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: “CAC”)²⁰ อาจจะระบุไว้ด้วยก็ได้

(ข) การดำเนินการ ให้ระบุการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน (กรณีมีนโยบาย) หรือการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (กรณียังไม่มีนโยบาย) ในเรื่องต่อไปนี้

- การประเมินความเสี่ยงของธุรกิจ เพื่อระบุการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือกลุ่มกองทรัสต์ ที่มีความเสี่ยงว่าอาจมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน

- การกำหนดแนวปฏิบัติเพื่อควบคุม ป้องกัน และติดตามความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน

²⁰ โครงการ CAC เป็นการแสดงความร่วมมือของภาคเอกชนในการร่วมกันดำเนินงานตามกรอบและขั้นตอนสากลว่าด้วยการต่อต้านการทุจริต เพื่อสร้างมาตรฐานการประกอบธุรกิจที่ใสสะอาด โดยกองทรัสต์ที่เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติจะต้องลงนามในคำประกาศเจตนารมณ์ และยื่นต่อสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในฐานะเลขานุการคณะกรรมการโครงการ ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดข้อมูลและเอกสารได้ที่ www.thai-cac.com

- การสื่อสารและฝึกอบรมแก่บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน
- แนวทางในการติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

- การให้คณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบสอบทานความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการทั้งหมด

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจเปิดเผยข้อมูลข้างต้นด้วยการอ้างอิงไปยังข้อมูลหรือเอกสารที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ก็ได้ และหากกองทรัสต์เข้าร่วมโครงการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันที่กำหนดให้กองทรัสต์ต้องมีกระบวนการในตนเองเดียวกันนี้ เช่น โครงการ CAC กองทรัสต์สามารถเปิดเผยการดำเนินการหรือความคืบหน้าด้วยการอ้างอิงการดำเนินการตามโครงการนั้น ๆ ได้

(4) การแจ้งเบาะแส (whistleblowing)

สรุปผลการแจ้งเบาะแสและการจัดการข้อร้องเรียน ในกรณีที่เกิดการทุจริตหรือการละเมิดนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ให้อธิบายจำนวนกรณี รายละเอียดของการละเมิด พร้อมทั้งความคืบหน้าในการดำเนินการเพื่อแก้ไข ในกรณีที่ไม่มีกรณีละเมิด ให้ระบุว่า “ไม่มี”

8.2 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย (ถ้ามี)

ครอบคลุมการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยของกองทรัสต์ เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน และคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ (ถ้ามี)

8.2.1 ให้แสดงจำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุมของกรรมการชุดย่อย

8.2.2 ให้อธิบายผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าว ตามขอบเขตหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย หรือบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

ให้อธิบายสรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย หรือบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

8.4 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

ให้ระบุความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ให้อธิบายโดยสังเขปว่า มีระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่รัดกุมเพียงพอหรือไม่ อย่างไร และหากปรากฏว่ามีประเด็นข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายใน ให้ระบุเรื่องดังกล่าวด้วย และอธิบายด้วยว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร

ให้สรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์เกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยง²¹ ที่จัดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประกอบการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ และการจัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานว่า สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์และกลุ่มกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่

9.1.2 ให้อธิบายว่าที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในเรื่องใดบ้าง (ถ้ามี) และได้แก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้วหรือไม่ เพราะเหตุใด

9.1.3 ให้ระบุความเห็นของทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีกรณีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

9.1.4 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวปฏิบัติอย่างไร

9.2 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ให้เปิดเผยรายการระหว่างกันในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา หรืออาจเลือกเปิดเผยเฉพาะปีล่าสุด โดยระบุข้อความให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และ/หรือผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลย้อนหลังเพื่อเปรียบเทียบข้อมูล 3 ปีได้จากเว็บไซต์ของกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์

การเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันให้มีรายละเอียดดังนี้

9.2.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ให้เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ระบุชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลักษณะความสัมพันธ์ และเปิดเผยข้อมูลธุรกรรม เช่น ลักษณะ ปริมาณ เงื่อนไขของธุรกรรม ราคาซื้อ ราคาขาย มูลค่าของธุรกรรม หรือค่าเช่า พร้อมทั้งแสดงราคาประเมิน หรืออัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น (ถ้ามี)

²¹ กรอบแนวทางปฏิบัติด้านการควบคุมภายในของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission : COSO) กำหนดองค์ประกอบหลักที่จำเป็นในการควบคุมภายในไว้ 5 ด้าน ได้แก่ (1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment) (2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) (3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities) (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication) และ (5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities) กองทรัสต์อาจปฏิบัติตามมาตรฐานหรือแนวปฏิบัติด้านการควบคุมภายในอื่นที่ได้รับการยอมรับในประเทศหรือในระดับสากล

(2) ให้อธิบายความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์แล้วหรือไม่ อย่างไร

(3) ให้อธิบายนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(4) กรณีที่มีการแสดงราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน ให้กองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลการประเมินราคาและราคาประเมิน โดยให้แสดงรายละเอียดตามเอกสารแนบ

9.2.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

(1) ให้เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์โดยให้ระบุข้อมูลเช่นเดียวกับข้อ 9.2.1(1) (ถ้ามี)

(2) ให้อธิบายความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์แล้วหรือไม่ อย่างไร

(3) ให้ระบุถึงกระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคตว่า

(ก) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่เกิน 14 วัน

(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจนโดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 9.2.2(3)(ค) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ส่วนที่ 4

งบการเงิน

(แบบงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่.....)

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีนั้น ให้กรรมการ ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของผู้จัดการกองทรัสต์ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน เหมาะสม ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา ที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ตี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้.....เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....กำกับไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1.		
2.		
3.		

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์
(ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและ
ผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการ
กองทรัสต์

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและราคาประเมิน

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจฉบับเต็ม ของผู้จัดการ
กองทรัสต์ (ถ้ามี)

รายงานการตรวจสอบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน (การปล่อยก๊าซเรือนกระจก) หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เทียบเท่า (ถ้ามี)

ให้เปิดเผยรายงานการตรวจสอบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน (การปล่อยก๊าซเรือนกระจก) หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เทียบเท่า ที่แสดงให้เห็นผลการทวนสอบการเปิดเผยข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร