



GOLDEN VENTURES
REIT

GOLDEN OPPORTUNITY

รายงานประจำปี 2566

ตุลาคม 2565 - กันยายน 2566

INVEST IN
PREMIUM QUALITY ASSETS
IN PRIME LOCATIONS

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์ (GOLDEN VENTURES REIT) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนในประเภทอาคารสำนักงานเกรดเอ มีความสวยงามโดดเด่นทางด้านสถาปัตยกรรม มีนวัตกรรมการออกแบบและการก่อสร้างอาคารที่ล้ำสมัย กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุน ได้แก่

- สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานโครงการบาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทิจ) ตั้งอยู่หัวมุมถนนวิฑู - เพลินจิต (เชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) เพลินจิต)
- สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ตั้งอยู่หัวมุมถนนสาทร-นราธิวาสราชนครินทร์ (เชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) ชongนันทรี)

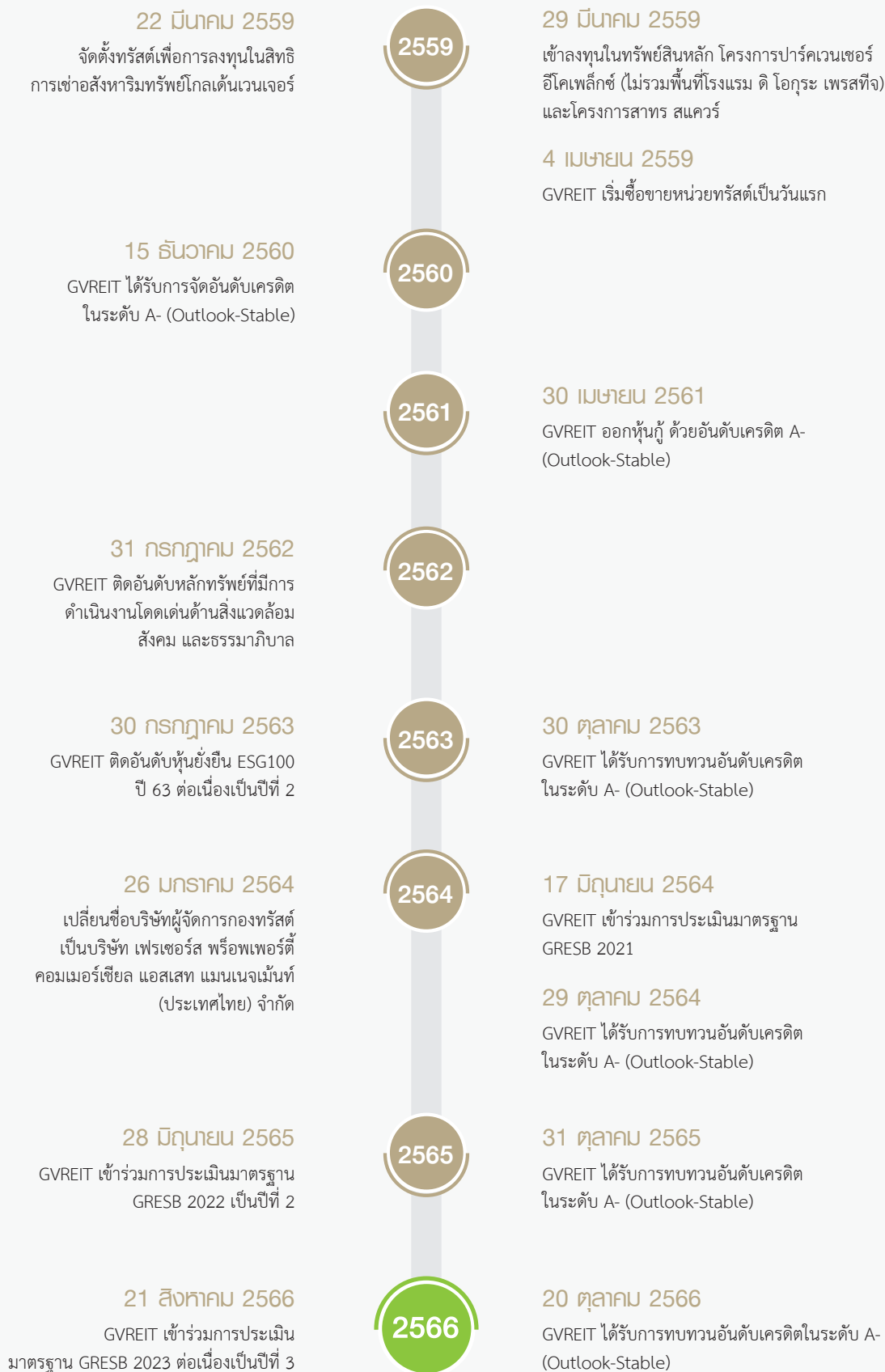




สารบัญ

4	สารจากประธานกรรมการ
6	ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์
13	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
18	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
26	ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์
26	ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก
30	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
44	โครงสร้างการจัดการ
71	ปัจจัยความเสี่ยง
75	การกำกับดูแลกองทรัสต์
89	การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
99	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
107	ข้อพิพาททางกฎหมาย
107	ข้อมูลสำคัญอื่น
107	ความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาความยั่งยืน
115	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
118	ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
119	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์



สารจากประธานกรรมการ

ดิเรก ตันติเฉลิม

(นายดิเรก ตันติเฉลิม)

ประธานกรรมการ



ในฐานะประธานกรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์แอสเสท (GVREIT) ขอเป็นตัวแทนในการรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2566 รอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566

ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 มีการขยายตัวในอัตราร้อยละ 2.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการอุปโภคบริโภคของภาคเอกชน การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ภาคการลงทุนทั้งเอกชนและภาครัฐบาล อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่ เงื่อนไขทางการเงินของเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อบรรยากาศทางเศรษฐกิจ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกที่ยังเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวของภาคการส่งออก รวมทั้งเงื่อนไขทางการเงินของภาครัฐและภาคธุรกิจ รวมถึงความเสี่ยงจากความแปรปรวนของสภาพภูมิอากาศที่อาจส่งผลกระทบต่อภาคการผลิตและภาคการเกษตร

ในปีบัญชี 2566 กองทรัสต์ได้รับการคงอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้ที่ระดับ “A-” (Outlook Stable) จากทริสเรทติ้ง สะท้อนถึงคุณภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพมหานคร โอกาสในการเติบโตจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภาระหนี้ในระดับต่ำ และสภาพคล่องที่เพียงพอ ถึงแม้ว่าการดำเนินธุรกิจภายใต้สภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เข้ามามีการแข่งขันสูง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้ง 2 โครงการยังคงรักษาระดับอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม และ ณ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2566 มูลค่ารวม 9,986 ล้านบาท ลดลง 118 ล้านบาทจากปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.2 โดยมีอายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยทั้ง 2 โครงการโดยประมาณ 17 ปี

ภาพรวมทางด้านตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 ของปี 2566 มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากการดูดซับสุทธิเป็นบวกที่ 53,000 ตารางเมตร จาก 39,500 ตารางเมตร ในไตรมาส 1 ของปี 2566 การดูดซับสุทธิของตลาดรวมอยู่ที่ 160,000 ตารางเมตร มากกว่าช่วงก่อนเกิดโควิด-19 โดยสัดส่วนของการเติบโตนี้เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ แสดงให้เห็นถึงความต้องการและทางเลือกในการเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอ รวมถึงอาคารที่มีแนวทางส่งเสริมด้านความยั่งยืน ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนในการพิจารณาต่อสัญญาหรือเช่าพื้นที่ ไม่เพียงแต่มาตรฐานอาคารประหยัดพลังงาน แต่ยังรวมถึงมาตรฐานทางด้านเทคโนโลยีดิจิทัลที่จะช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของผู้เช่าตามนโยบายการทำงานที่เปลี่ยนแปลงในปัจจุบัน ทางด้านอัตราการครอบครองตลาดลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.2 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสำนักงานเกรดเอปรับขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 2.6 จากปีก่อนหน้า ในส่วนของอุปทานตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ไตรมาส 2 ของปี 2566 มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 79,000 ตารางเมตร รวมพื้นที่ 5.96 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีอาคารที่สร้างแล้วเสร็จเขตพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ พื้นที่ประมาณ 92,500 ตารางเมตร และจะมีอุปทานใหม่ในช่วงปลายของแต่ละปีตั้งแต่ปี 2566-2568 จะอยู่ที่ประมาณ 368,000 480,000 และ 302,000 ตารางเมตร ตามลำดับ (ที่มา : ไนท์แฟรงค์)

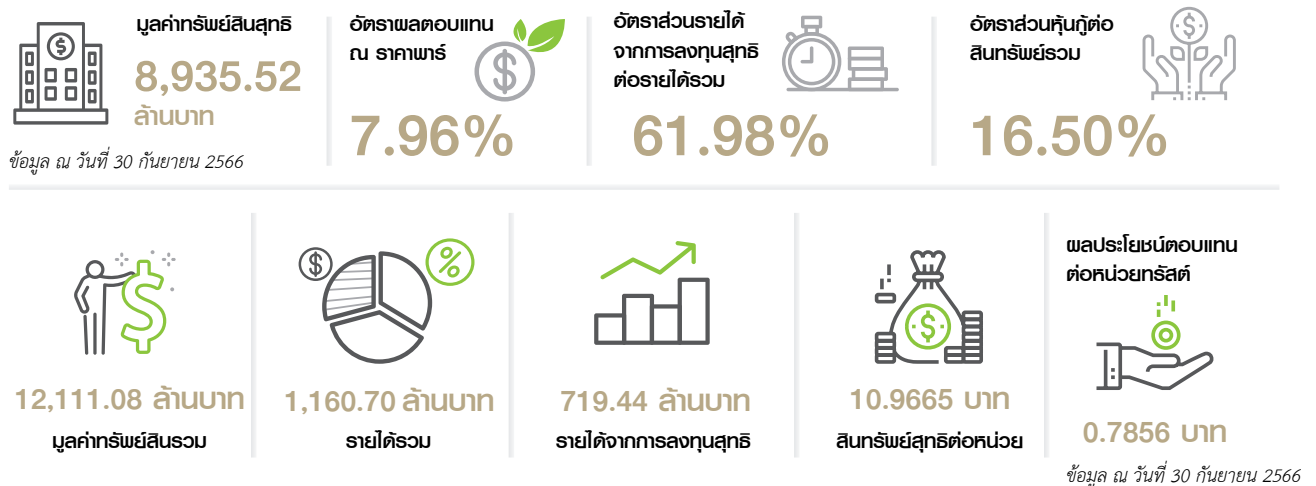
ทางด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ตลอดปีบัญชี 2566 กองทรัสต์ดำเนินงานเป็นไปตามนโยบายและแผนงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยยังคงมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าเพื่อรักษาระดับอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี พร้อมด้วยการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ บริหารจัดการพื้นที่เช่าให้มีความเหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุด การปรับปรุงพื้นที่ให้เป็นพื้นที่สำนักงานพร้อมใช้เพื่อเป็นทางเลือกที่หลากหลายและเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันในสภาวะที่ตลาดอาคารสำนักงานมีการแข่งขันสูง ตลอดจนบริหารจัดการต้นทุนให้สอดคล้องกับรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงจัดให้มีกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในตลอดทั้งปี ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถรักษาระดับอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 92 ซึ่งสูงกว่าเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด โดย ณ กันยายน 2566 กองทรัสต์มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ที่อัตราร้อยละ 96 และร้อยละ 91 ตามลำดับ

ทางด้านผลการดำเนินงานปีบัญชี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นเท่ากับ 1,160.70 ล้านบาท และรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 719.44 ล้านบาท ทำให้มีอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมสูงกว่าร้อยละ 62 โดยในปีนี้กองทรัสต์ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 4 ครั้ง รวมผลประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 0.7856 บาทต่อหน่วย และเพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นและต่อยอดการเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอที่มีคุณภาพ ทรัสต์สินของกองทรัสต์ทั้ง 2 โครงการได้ผ่านการรับรองมาตรฐาน WiredScore ระดับแพลตตินัมซึ่งเป็นระดับสูงสุดสำหรับอาคารที่มีผู้เช่าแล้วสามารถรองรับการเชื่อมต่อทางเทคโนโลยีและดิจิทัล บาทมที่จะช่วยสนับสนุนรูปแบบการทำงานในปัจจุบันได้อย่างมีประสิทธิภาพ และในปีนี้นักกองทรัสต์ยังคงเข้ารับการประเมิน GRESB ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 เพื่อให้การดำเนินงานกองทรัสต์อยู่ภายใต้กรอบการดำเนินธุรกิจที่ให้ความสำคัญและตระหนักถึงความยั่งยืน ที่ครอบคลุมทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล

แผนการดำเนินงานในอนาคต กองทรัสต์ยังคงมุ่งเน้นการรักษาผู้เช่าเดิมพร้อมจัดหาผู้เช่าใหม่ด้วยกลยุทธ์และแผนงานในการปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพทรัพย์สิน เพื่อเพิ่มโอกาสและความสามารถในการแข่งขันกับอุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดในอนาคต กลยุทธ์ในการบริหารจัดการพื้นที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นและหลากหลาย พร้อมด้วยการพัฒนาเครื่องมือส่งเสริมการขายและการประชาสัมพันธ์พื้นที่เช่าให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายมากยิ่งขึ้น รักษามาตรฐานและพัฒนาการบริหารจัดการให้มีคุณภาพ บริหารต้นทุนให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนดำเนินงานด้วยกลยุทธ์ในเชิงรุกมากยิ่งขึ้น เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ในระยะยาว

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ให้ความไว้วางใจบริษัทในการบริหารจัดการเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้ บริษัทจะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ตลอดจนพัฒนาทักษะความรู้ความสามารถเพื่อให้การบริหารจัดการมีประสิทธิภาพสูงสุด ดำเนินงานภายใต้กรอบนโยบายและหลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อสร้างความพึงพอใจและผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างยั่งยืน

ผลการดำเนินงานที่สำคัญปีบัญชี 2566



ทรัพย์สินภายใต้การบริหาร



ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งทวียมทรัสต์โกลเด็นเวนเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สแควร์ รีลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	22 มีนาคม 2559
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ สิทธิการเช่าอาคารมีกำหนด 25 ปี 5 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 5 กันยายน 2584 อาคารสาทร สแควร์ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารมีกำหนด 24 ปี 6 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 6 ตุลาคม 2583
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด : (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 5 กันยายน 2584)

Market Cap (ล้านบาท)	4,888.80 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	6.00 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	814,800,000	ทุนจดทะเบียน	8,046.15 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,935.52 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	10.9665
Par (บาทต่อหน่วย)	9.875	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	22 มีนาคม 2559
Price/NAV	0.5471 เท่า	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	17.31 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	12,111.08 ล้านบาท	กำไร/(ขาดทุนสะสม)	889.37 ล้านบาท
หนี้สินรวม	3,175.55 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	16.50% ของ Total Asset
ส่วนทุน	8,935.52 ล้านบาท	เครดิต เรตติ้ง	"A-" (Outlook - Stable)

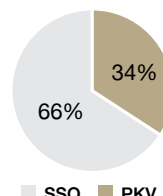
สัดส่วนการลงทุน



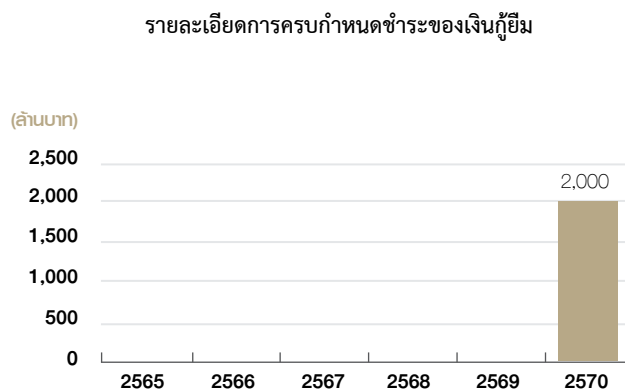
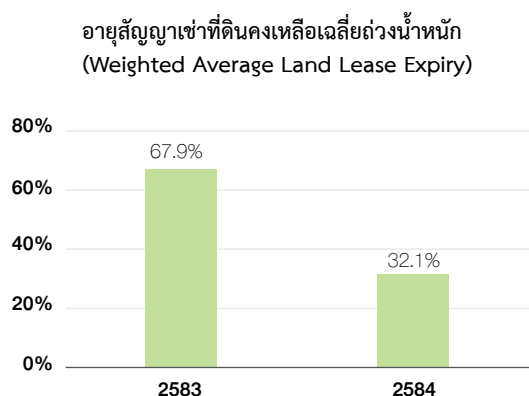
100%
สิทธิการเช่า



100%
อาคารสำนักงาน ประเภททรัพย์สิน
(ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้ค่าเช่า
และค่าบริการ



ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์	3,209.00	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
โครงการสาทร สแควร์	6,777.00	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่



ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	192,570,100	23.63
2. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	57,585,700	7.07
3. กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
4. สำนักงานประกันสังคม	55,266,300	6.78
5. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	45,315,800	5.56

Foreign Limit	49.00%
Current Foreign Holding	0.37%

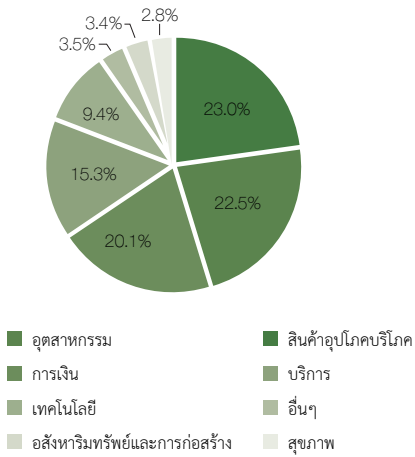
นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

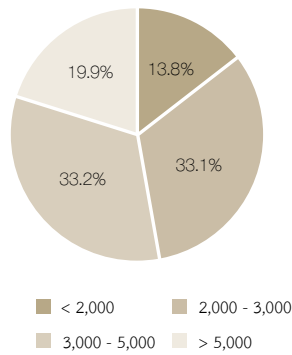
[illegible]

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

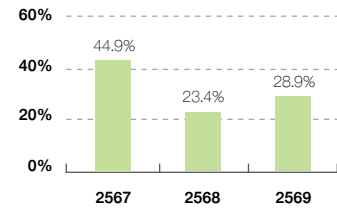
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



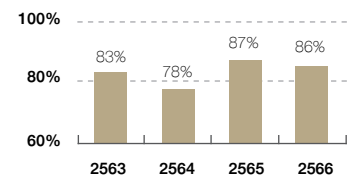
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



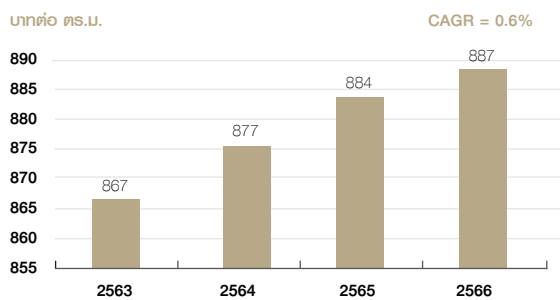
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



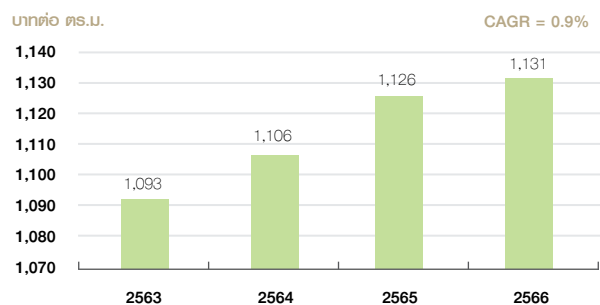
หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2566

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

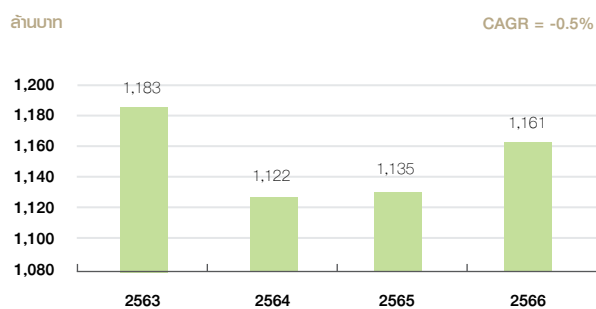
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารสาทร สแควร์



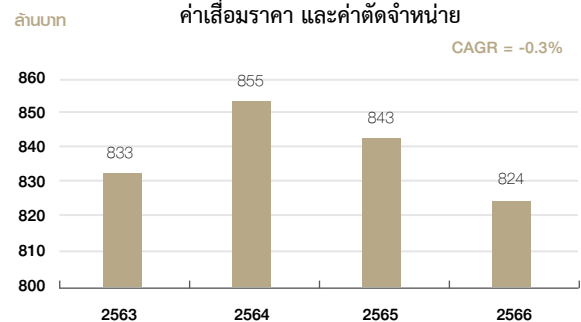
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารปาร์ควินเซอร์



รายได้รวม



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย



ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2566	2565	2564
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,153.04	1,130.77	1,112.60
รายได้อื่น ๆ	7.66	4.41	9.38
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	824.49	842.51	854.97
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	565.72	642.74	705.21
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6943	0.7888	0.8655
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.7856	0.7791	0.7677
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.17	0.16	0.16
ดอกเบี้ย (%)	3.63%	3.63%	3.63%
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	956.57	709.06	810.50
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	787.31	724.15	792.10
กระแสเงินสดสุทธิ	169.26	(15.09)	18.39
สินทรัพย์สุทธิ	8,935.52	9,009.90	8,990.08
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.55	0.81	0.93
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	13.09%	8.66%	7.45%
มูลค่าตลาด	4,888.80	7,333.20	8,392.44
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	6.00	9.00	10.30

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,160.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 25.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.25 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของโครงการ และการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภคจากการกลับเข้ามาทำงานในสำนักงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 1,153.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.34 ของรายได้จากการลงทุน และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 441.25 ล้านบาท (โดยมีต้นทุนการเช่าและบริการและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นร้อยละ 16.63 และ 8.22 ของรายได้จากการลงทุน) ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 10.81 จากผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2566 ค่าไฟฟ้าผันแปร (Ft) และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาปรับสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า รายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 719.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 17.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.38 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 565.72 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 77.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.98 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) และการลดลงของมูลค่าจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2566

ประเภทรายงานของผู้อสอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debentures) วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระคืนภาระเงินกู้ของกองทรัสต์บางส่วน โดย ณ สิ้นรอบผลการดำเนินงานประจำปี 2566 กองทรัสต์มีรายละเอียดสถานะการกู้ยืมและสถานะหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ ดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์แวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์แวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook - “Stable”) ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2566
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	2,000,000 (สองล้าน) หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	2,000,000,000 (สองพันล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุตราสาร	9 (เก้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2561
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.63 (สามจุดหกสาม) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ยทุก 6 (หก) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และ 30 ตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

สำหรับปัจจัยเสี่ยงของกองทรัสต์แบ่งออกเป็น 5 ด้าน และในแต่ละด้านมีความเสี่ยงที่สำคัญ ดังนี้

1. ปัจจัยเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk)

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ ความเสี่ยงของอุปทานของพื้นที่เช่าสำนักงานในอนาคตเพิ่มมากขึ้น
- ความเสี่ยงจากสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่า เปลี่ยนจากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่า

2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Operational Risk)

- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์

3. ปัจจัยเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

- กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- ความเสี่ยงที่อาจเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4. ปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

5. ปัจจัยเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

- ความเสี่ยงที่ผู้เช่าในบางธุรกิจยังได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวภายหลังจากเกิดสถานการณ์โรคระบาด ซึ่งส่งผลให้อาจผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรืออาจจะไม่ต่อสัญญา
- ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากพฤติกรรมเช่าพื้นที่ที่สำนักงานของผู้เช่าเปลี่ยนแปลงไป โดยมีนโยบายการลดขนาดพื้นที่เช่าเนื่องจากภายหลังจากสถานการณ์โควิด 19 บริษัทเอกชนหลาย ๆ แห่งมีนโยบาย WFH และ Hybrid Working มากขึ้น

6. ปัจจัยเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment Social Governance Risk)

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
- ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการของเสียไม่ดี ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสังคมหรือชุมชนที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ความเสี่ยงจากการดำเนินงานไม่ผ่านหลักเกณฑ์ กฎระเบียบ หรือกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾		ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย ⁽²⁾
		เรียกเก็บจริง (%) ⁽³⁾	เพดาน (%) ⁽⁴⁾	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,112,618	0.23%	ไม่เกิน 1.0%	0.21%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,362,502	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,691,621	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	95,441,603	1.17%	ไม่เกิน 5.0%	1.05%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,285,392	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	132,227,403	1.62%	ตามที่จ่ายจริง	1.46%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14,580,534	0.18%	ตามที่จ่ายจริง	0.16%

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾		ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย ⁽²⁾
		เรียกเก็บจริง (%) ⁽³⁾	เพดาน (%) ⁽⁴⁾	
ต้นทุนทางการเงิน	104,788,891	1.29%	ตามที่จ่ายจริง	1.16%
ค่าเบี้ยประกัน	5,091,546	0.06%	ตามที่จ่ายจริง	0.06%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	46,002,928	0.56%	ตามที่จ่ายจริง	0.51%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	9,667,689	0.12%	ตามที่จ่ายจริง	0.11%
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง ⁽⁵⁾	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ไม่มี	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV ⁽⁵⁾	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ⁽⁵⁾	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	441,252,728	5.41%		4.86%

หมายเหตุ : (1) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก เท่ากับ 8,150,766,757.11 บาท

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 9,070,183,146.18 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(5) ไม่มีการเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อมูลติดต่อ

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	
ที่อยู่	944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระรามที่ 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	
โทรศัพท์	0 2483 0000 ต่อ 1020	เว็บไซต์ www.fpcamt.co.th

ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400	
โทรศัพท์	0 2673 3999	เว็บไซต์ www.kasikornasset.com

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2566 (1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2565 (1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2564 (1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2566 (1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2565 (1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2564 (1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2) งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

งบดุล (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,730,719,853	10,889,535,705	10,988,788,927
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,145,659,416	1,265,739,769	1,129,086,908
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	209,728,318	40,466,963	55,558,915
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	17,515,476	11,477,003	21,274,543
ดอกเบี้ยค้างรับ	666,893	32,579	40,300
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1,844,353	1,817,572	3,015,521
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	4,943,616	3,456,196	2,264,050
รวมสินทรัพย์	12,111,077,925	12,212,525,787	12,200,029,164
หนี้สิน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	751,156,602	794,121,606	801,924,819
เจ้าหนี้อื่น	27,680,146	20,123,604	15,452,941
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	70,209,207	69,695,456	49,561,986
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	36,782,558	35,515,924	27,937,462
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	283,811,772	281,211,047	299,714,335
หุ้นกู้	1,998,761,771	1,998,443,725	1,998,136,973
หนี้สินอื่น	7,151,695	3,506,495	17,221,668
รวมหนี้สิน	3,175,553,751	3,202,617,857	3,209,950,184
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,046,150,000	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	889,374,174	963,757,930	943,928,980
สินทรัพย์สุทธิ	8,935,524,174	9,009,907,930	8,990,078,980
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.9665	11.0578	11.0334

3) งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึง 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,153,038,641	1,130,772,714	1,112,595,550
รายได้ดอกเบี้ย	1,647,506	129,289	143,199
รายได้อื่น	6,011,470	4,278,061	9,231,863
รวมรายได้	1,160,697,617	1,135,180,064	1,121,970,612
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	192,989,567	137,689,039	115,737,062
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,112,618	19,245,376	19,177,775
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,362,502	9,358,584	9,297,424
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,691,621	2,059,785	2,463,245
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	95,441,603	112,948,641	129,331,995
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,285,392	2,146,532	1,854,175
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14,580,534	9,653,725	3,865,851
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	-	14,148,469
ต้นทุนทางการเงิน	104,788,891	105,114,392	107,918,919
รวมค่าใช้จ่าย	441,252,728	398,216,074	403,794,915
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	719,444,889	736,963,990	718,175,697
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	255,619	427,598	14,730,918
รายการ (กำไร)/ ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	16,012,390	4,725,264	(6,181,540)
รายการ (กำไร)/ ขาดทุนจากเงินลงทุนเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(169,989,774)	(99,373,302)	(21,510,185)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	565,723,124	642,743,550	705,214,890

4) งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	565,723,124	642,743,550	705,214,890
ปรับกระทบรายการ			
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(64,942,353)	(709,000,000)	(1,742,160,000)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(11,173,922)	(1,295,070)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	201,290,715	577,500,000	1,681,673,165
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	14,148,469
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(6,038,473)	9,797,540	12,163,431
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(26,781)	1,197,949	(160,098)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(1,487,420)	(1,192,146)	348,630
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	7,556,542	4,670,663	1,383,690
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	276,431	9,935,395	(10,498,772)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	1,266,634	7,578,462	3,053,914
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	2,600,725	(18,503,288)	11,025,522
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	3,645,200	(13,715,173)	13,422,260
ดอกเบี้ยรับ	(1,647,506)	(129,289)	(143,199)
รับดอกเบี้ย	1,013,192	137,010	146,069
ต้นทุนทางการเงิน	104,788,891	105,114,392	107,918,919
รายการ (กำไร) สุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(255,619)	(427,598)	(14,730,918)
รายการ (กำไร)/ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(16,012,390)	(4,725,264)	6,181,540
รายการ (กำไร)/ขาดทุนจากเงินลงทุนเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	169,989,774	99,373,302	21,510,185
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	956,566,764	709,060,435	810,497,697
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(74,836,200)	(38,836,200)	(74,836,200)
จ่ายดอกเบี้ย	(72,600,000)	(72,600,000)	(72,600,000)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(639,869,209)	(612,716,187)	(644,666,544)

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(787,305,409)	(724,152,387)	(792,102,744)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	169,261,355	(15,091,952)	18,394,953
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	40,466,963	55,558,915	37,163,962
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	209,728,318	40,466,963	55,558,915

5) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	8,935,524,174	9,009,907,930	8,990,078,980
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	9,070,183,146	9,068,894,692	9,017,408,884
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	61.98	64.92	64.01
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นหน่วย ¹ (ร้อยละ)	6.33	7.13	7.84
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.50	16.36	16.38
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA ² (เท่า)	2.42	2.37	2.34
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ³ (ICR)	11.31	11.56	11.73

¹ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์จากการดำเนินงาน/สินทรัพย์สุทธิ

² Funded Interest Bearing Debt to EBITDA = หนี้/ (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)

³ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)/ดอกเบี้ยหนี้

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

1). ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์รอบปีบัญชี 2566 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

• รายได้จากการลงทุน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 1,160.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 25.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.25 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของโครงการ และการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคจากการกลับเข้ามาทำงานในสำนักงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวขึ้นร้อยละ 1.97 มาเท่ากับ 1,153.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.34 ของรายได้จากการลงทุน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่นจำนวน 1.65 ล้านบาท และ 6.01 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,153,038,641	1,130,772,714	1.97
รายได้ดอกเบี้ย	1,647,506	129,289	1,174.28
รายได้อื่น	6,011,470	4,278,061	40.52
รวมรายได้	1,160,697,617	1,135,180,064	2.25

ผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ) และโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ) มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 95.70 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2566 อยู่ที่จำนวน 1,131 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์	ไตรมาส 1/2566	ไตรมาส 2/2566	ไตรมาส 3/2566	ไตรมาส 4/2566
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	96	96	95	95
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,134	1,134	1,129	1,129

โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 90.6 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2566 อยู่ที่จำนวน 887 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเปลี่ยนขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการสาทร สแควร์	ไตรมาส 1/2566	ไตรมาส 2/2566	ไตรมาส 3/2566	ไตรมาส 4/2566
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	91	91	91	90
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	886	886	887	889

• ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 441.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 43.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.81 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 192.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.74 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่ายในปี 2566 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี และได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ที่ผ่านมานอกจากนี้ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเกิดจากค่าไฟฟ้าผันแปร (Ft) สูงกว่าปีก่อนหน้าและหน้าที่การรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามเงื่อนไขสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

อนึ่ง กองทรัสต์มีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับบริษัท นอร์ท สแควร์ เรสลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สหประชาชาติ จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดาน ตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นจำนวน 72.91 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (TFRS16) จำนวน 31.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย : บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	192,989,567	137,689,039	40.16
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,112,618	19,245,376	(0.69)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,362,502	9,358,584	0.04
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,691,621	2,059,785	30.67
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	95,441,603	112,948,641	(15.50)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,285,392	2,146,532	6.47
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14,580,534	9,653,725	51.04
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	104,788,891	105,114,392	(0.31)
รวมค่าใช้จ่าย	441,252,728	398,216,074	10.81

• รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 719.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 17.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.38 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 565.72 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 77.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.98 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการลดลงของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2566 และการบันทึกงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16)

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2566 จำนวน 127.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2565 ทำให้ในปี 2566 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับจำนวน 9,979.56 ล้านบาท

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2566 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2565 (ล้านบาท)
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรซัล จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2565
โครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์	3,208.35	3,295.14
โครงการสาทร สแควร์	6,771.21	6,800.27
ราคาประเมินรวม	9,979.56	10,095.41

* มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้พิจารณา รวมถึงรายได้บางส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้รับรู้เข้ามาและแสดงไว้ภายใต้ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานตาม TFRS16 แล้ว ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในการเงินจึงต้องมีการปรับปรุงดังกล่าว

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
รายได้จากการลงทุน	1,160,697,617	1,135,180,064	2.25
ค่าใช้จ่าย	441,252,728	398,216,074	10.81
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	719,444,889	736,963,990	(2.38)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	255,619	427,598	(40.22)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	16,012,390	4,725,264	238.87
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(169,989,774)	(99,373,302)	71.06
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	565,723,124	642,743,550	(11.98)

2) ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 12,111.07 ล้านบาท ลดลงจำนวน 101.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.83 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,730.72 ล้านบาท ลดลงจำนวน 158.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.46 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2566 ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2565 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,145.65 ล้านบาท ลดลงจำนวน 120.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.49 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,730,719,853	10,889,535,705	(1.46)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,145,659,416	1,265,739,769	(9.49)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	209,728,318	40,466,963	418.27
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	17,515,476	11,477,003	52.61
ดอกเบี้ยค้างรับ	666,893	32,579	1,947.00
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1,844,353	1,817,572	1.47
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	4,943,616	3,456,196	43.04
รวมสินทรัพย์	12,111,077,925	12,212,525,787	(0.83)

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,175.55 ล้านบาท ลดลงจำนวน 27.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.85 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- หนี้กู้ยืมจำนวน 1,998.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.94 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากการเสนอขายหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้ยืมระยะยาวเดิมที่มีจำนวน 2,000 ล้านบาท
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 283.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.94 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า
- หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) จำนวน 751.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.65 ของหนี้สินรวม

หนี้สิน (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
เจ้าหนี้อื่น	27,680,146	20,123,604	37.55
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	70,209,207	69,695,456	0.74
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	36,782,558	35,515,924	3.57
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	283,811,772	281,211,047	0.92
หุ้นกู้	1,998,761,771	1,998,443,725	0.02
หนี้สินอื่น	7,151,695	3,506,495	103.96
หนี้สินตามสัญญาเช่า	751,156,602	794,121,606	(5.41)
รวมหนี้สิน	3,175,553,751	3,202,617,857	(0.85)

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,935.52 ล้านบาท ลดลงจำนวน 74.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.83 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9665 บาท ซึ่งลดลงจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.0578 บาท

3) การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 209.72 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลัก ดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 956.56 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 565.72 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 136.35 ล้านบาท เป็นสำคัญ
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 787.31 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 639.86 ล้านบาท การจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 72.60 ล้านบาท และเงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 74.83 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	956,566,764	709,060,435
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(787,305,409)	(724,152,387)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	169,261,355	(15,091,952)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	40,466,963	55,558,915
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	209,728,318	40,466,963

4) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 อยู่ที่ร้อยละ 16.50 และ ร้อยละ 16.36 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ร้อยละ 35 (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และร้อยละ 60 (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) ทั้งนี้ การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดยบริษัท ทริส เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ A- (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2566)

อัตราส่วน	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.25	0.25
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	16.50	16.36
Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA ¹ (เท่า)	2.42	2.37
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ² (Interest Coverage ratio : ICR)	11.31	11.56

¹ Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA = หนี้กู้ยืม/(กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)

² อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)/ดอกเบี้ยหุ้นกู้

5) พลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปีบัญชี 2566 เท่ากับ 0.7856 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปีบัญชี 2566 เท่ากับร้อยละ 7.96 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ และเท่ากับร้อยละ 13.09 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 29 กันยายน 2565 (ราคา 6.00 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2566

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	ประเภท
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2565	0.1980	10 มีนาคม 2566	เงินสด
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2566	0.1950	12 มิถุนายน 2566	เงินสด
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2566	0.2015	14 กันยายน 2566	เงินสด
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2566	0.1911	25 ธันวาคม 2566	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2566

รายการ	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2565
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7856	0.7791
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7856	0.7791
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	7.86	7.79
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 30 กันยายน 2565) (ร้อยละ)	7.96	7.89
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (6.00 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 29 กันยายน 2566 และ 9.00 บาทต่อหน่วย วันที่ 30 กันยายน 2565) (ร้อยละ)	13.09	8.66

2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต อย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2566 เศรษฐกิจไทยมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง มีการขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.5 - 3.0 ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 2.6 อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับความท้าทายและปัจจัยเสี่ยงในหลาย ๆ ด้าน ได้แก่ 1) ความเสี่ยงจากเงื่อนไขทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อบรรยากาศทางเศรษฐกิจ 2) ความเสี่ยงจากการชะลอตัวมากกว่าที่คาดของเศรษฐกิจโลกและความผันผวนในตลาดการเงินโลก 3) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงท่ามกลางการเพิ่มขึ้นของภาระดอกเบี้ย 4) ความแปรปรวนของสภาพภูมิอากาศที่อาจส่งผลกระทบต่อผลผลิตภาคการเกษตร “ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”)”

เศรษฐกิจไทยในครึ่งปีหลังของปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากครึ่งปีแรก โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก 1) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่อยู่ในภาวะตึงตัวสอดคล้องกับการปรับตัวขึ้นของการจ้างงานโดยเฉพาะภาคบริการที่เกี่ยวข้องการท่องเที่ยว 2) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ที่ได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการส่งเสริมของภาครัฐ อาทิ โครงการ Unseen New Series ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยที่เน้นส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง 3) การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ โดยเฉพาะจากการลงทุนของรัฐวิสาหกิจในโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ 4) ฐานการขยายตัวที่อยู่ในระดับต่ำในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีซึ่งเกิดจากการลดลงของการส่งออกและการผลิตในภาคอุตสาหกรรมอันเนื่องมาจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกตั้งแต่ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2565 โดยการฟื้นตัวของกำลังการผลิตดังกล่าว อาทิ การขยายตัวของการผลิตและการส่งออกลายยนต์ และการฟื้นตัวของวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์ในตลาดโลกตามความต้องการที่ยังเพิ่มขึ้น ทำให้การส่งออกและการผลิตภาคอุตสาหกรรมขยายตัวได้ดีในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2566

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต จึงได้มีการติดตามสถานการณ์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งได้กำหนดนโยบายและจัดเตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยมุ่งให้ความสำคัญทางด้านการพัฒนาแผนงานและกลยุทธ์ในการบริหารงานอย่างต่อเนื่อง อาทิ การปรับปรุงงานระบบต่าง ๆ รวมถึงสถาปัตยกรรมภายในเพื่อให้ตอบสนองกับพฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้งานอาคารที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว การเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้เช่า เช่น การจัดทำพื้นที่อาคารสำนักงานพร้อมใช้งาน เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานบางกลุ่ม การจัดกิจกรรมภายในอาคารสำนักงาน รวมถึงให้สิทธิพิเศษบางอย่างแก่ผู้เช่าเพื่อเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีรวมถึงการสร้างคามพึงพอใจต่อผู้เช่า และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่าเป้าหมายทั้งบริษัทในและต่างประเทศ นอกจากนี้ ได้มีการปรับปรุงพื้นที่สำนักงานภายในอาคารสาทร สแควร์ ให้เป็นพื้นที่สำนักงานพร้อมใช้ “PromptMove” เพื่อบริหารจัดการพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ และตามที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการสาทร สแควร์ โดยทั้ง 2 อาคาร ได้เปิดใช้อาคารตั้งแต่ปี 2554 รวมระยะเวลาประมาณ 13 ปี อีกทั้งภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภท

อาคารสำนักงานมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากจำนวนอุปทานที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยีในปัจจุบัน จากปัจจัยข้างต้น จึงได้กำหนดให้มีกลยุทธ์และแผนงานในการปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ สำหรับปีบัญชี 2567 เพื่อเพิ่มโอกาสและเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันในสถานะที่ตลาดอาคารสำนักงานมีการแข่งขันสูง และยังคงให้มีแผนการดำเนินงานที่ส่งเสริมทางด้านความยั่งยืน การกำหนดเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมายของกองทรัสต์ การรักษามาตรฐานและพัฒนาการบริหารจัดการให้มีคุณภาพเพื่อเพิ่มโอกาสในการปรับอัตราค่าเช่า ตลอดจนการรักษาระดับอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อมูลที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

3. ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ข้อมูลค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2565 – 30 กันยายน 2566

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾		ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย ⁽²⁾
		เรียกเก็บจริง% ⁽³⁾	เพดาน% ⁽⁴⁾	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,112,618	0.23%	ไม่เกิน 1.0%	0.21%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,362,502	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,691,621	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	95,441,603	1.17%	ไม่เกิน 5.0%	1.05%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,285,392	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	132,227,403	1.62%	ตามที่จ่ายจริง	1.46%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14,580,534	0.18%	ตามที่จ่ายจริง	0.16%
ต้นทุนทางการเงิน	104,788,891	1.29%	ตามที่จ่ายจริง	1.16%
ค่าเบี้ยประกัน	5,091,546	0.06%	ตามที่จ่ายจริง	0.06%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	46,002,928	0.56%	ตามที่จ่ายจริง	0.51%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขาย	9,667,689	0.12%	ตามที่จ่ายจริง	0.11%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	441,252,728	5.41%		4.86%

หมายเหตุ : (1) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก เท่ากับ 8,150,766,757.11 บาท

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้อัตราทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 9,070,183,146.18 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ สิทธิการเช่าอาคารมีกำหนด 25 ปี 5 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 5 กันยายน 2584 อาคารสาทร สแควร์ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารมีกำหนด 24 ปี 6 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 6 ตุลาคม 2583
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	8,046,150,000 บาท

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 8,046,150,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 814,800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.875 บาท

ราคาปิด ณ วันที่ 29 กันยายน 2566	6.00	บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	8,935.52	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ต่อหน่วย	10.9665	บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	4,888.80	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (Trade Value)	642.77	ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2566	9.90	บาท/หน่วย

*ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

2. ตารางที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook - Stable) ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2566
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	2,000,000 (สองล้าน) หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	2,000,000,000 (สองพันล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุตราสาร	9 (เก้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2561
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.63 (สามจุดหกสาม) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ย ทุก 6 (หก) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และ 30 ตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนด ไถ่ถอนหุ้นกู้
การชำระคืนเงินต้น	การชำระคืนเงินต้น ผู้ออกหุ้นกู้จะไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยการชำระเงินต้น ตามมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้
การซื้อคืนหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่นได้ ไม่ว่าในเวลาใด ที่ราคาใดก็ได้ แต่หาก ผู้ออกหุ้นกู้ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ตามสัดส่วนที่เสนอขาย
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย และผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิ ได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจดทะเบียนหุ้นกู้	จะนำหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) ภายในวันออกหุ้นกู้ และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสาร หนี้ไทยตลอดอายุหุ้นกู้

3. โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่

3.1 ข้อมูลกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	192,570,100	23.63
2	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	57,585,700	7.07
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
4	สำนักงานประกันสังคม	55,266,300	6.78
5	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล	45,315,800	5.56
6	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,702,200	5.00
7	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,438,000	4.72
8	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	28,770,000	3.53
9	ธนาคารออมสิน	20,070,000	2.46
10	กองทุนเปิดกรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล	10,996,976	1.35
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	545,415,076	66.94
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	269,384,924	33.06
	รวม	814,800,000	100

3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นรายใหญ่ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	192,570,100	23.63
2	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,438,000	4.72
	รวม	231,008,100	28.35

3.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีก็ได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาดังนี้
 - ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป
- สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน 2 โครงการ โดยรายละเอียดตั้งข้อ 2.4 “ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์” ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนจากผลการดำเนินงานรอบบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังตาราง

วันที่กรรมการมีมติ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน(ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
14 กุมภาพันธ์ 2566	10 มีนาคม 2566	เงินสด	0.1980	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2565
15 พฤษภาคม 2566	12 มิถุนายน 2566	เงินสด	0.1950	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2566
15 สิงหาคม 2566	14 กันยายน 2566	เงินสด	0.2015	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2566
28 พฤศจิกายน 2566	25 ธันวาคม 2566	เงินสด	0.1911	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2566

สรุปรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

รายการ	ปี							
	2566	2565	2564	2563	2562	2561	2560	2559
1. ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7856	0.7791	0.7677	0.7987	0.8568	0.8206	0.7414	0.2998
2. การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-	-	-	0.1250
รวมจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1+2) (บาท)	0.7856	0.7791	0.7677	0.7987	0.8568	0.8206	0.7414	0.4248

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวจเจอร์ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าว

ไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจำนวนรวม 8,148 ล้านบาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนรวม 2,000 ล้านบาท และเงินประกันการเช่า จำนวน 160 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 68 ของเงินประกันการเช่าทั้งหมด) ไปลงทุนในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอ กูร์เพรสทิจ) และโครงการสาทร สแควร์ (“ทรัสต์สินหลักที่ลงทุน”) มูลค่าทรัสต์สินรวม 9,906 ล้านบาท และนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

ณ 20 ตุลาคม 2566 กองทรัสต์ได้รับการคงอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้ ที่ระดับ A- Outlook “Stable” จากทริสเรทติ้ง สะท้อนถึงคุณภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในการเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพมหานคร เชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้า BTS

และในปีบัญชี 2566 นี้ กองทรัสต์ได้เข้าร่วมการประเมินมาตรฐาน WiredScore ซึ่งเป็นองค์กรผู้ประเมินมาตรฐานการเชื่อมต่อด้านดิจิทัลระดับโลก โดยอาคารสำนักงานทั้ง 2 แห่งของกองทรัสต์ ผ่านการรับรองมาตรฐานในระดับแพลตตินัมซึ่งเป็นระดับสูงสุดสำหรับอาคารที่มีผู้เช่าแล้ว แสดงถึงการเป็นอาคารสำนักงานที่สามารถรองรับการเชื่อมต่อทางเทคโนโลยีและดิจิทัลครอบคลุมในพื้นที่ของโครงการ รองรับการให้บริการทางด้านการเชื่อมต่อตามมาตรฐานระดับสากล นอกจากนี้กองทรัสต์ยังคงเข้ารับการประเมิน GRESB Real Estate Assessment (“GRESB”) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ซึ่งเป็นการประเมินด้านประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ความยั่งยืน และคุณภาพสิ่งแวดล้อมของอาคารทั้ง 2 โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งเป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายของกองทรัสต์ในการดำเนินธุรกิจที่ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สังคมโดยรวม ตลอดจนดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2593 โดยได้กำหนดกลยุทธ์เพื่อบรรลุเป้าหมายดังกล่าว (Net-Zero Carbon Roadmap) 3 เรื่องสำคัญ ได้แก่ 1) การเพิ่มประสิทธิภาพและแสวงหาโอกาสในการใช้พลังงานที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 2) การส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย และ 3) พัฒนาระบบการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

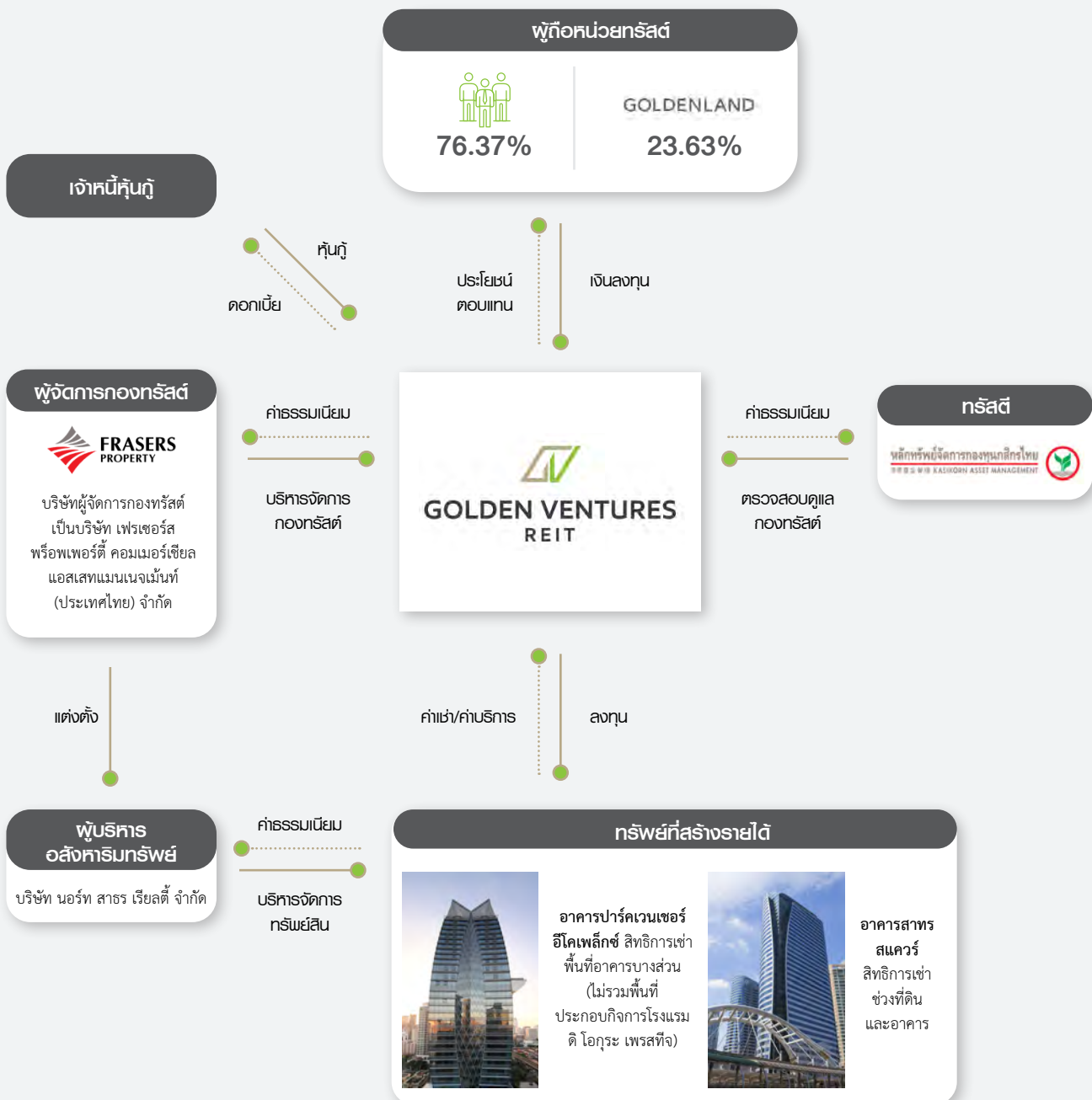
3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 23.63

แม้ว่าบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีระบบควบคุมกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อ “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยจะคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

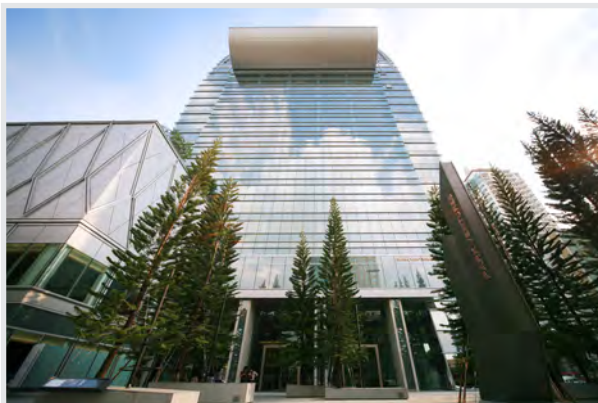
ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถศึกษาข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์

แผนภาพโครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเดนเวนเจอร์

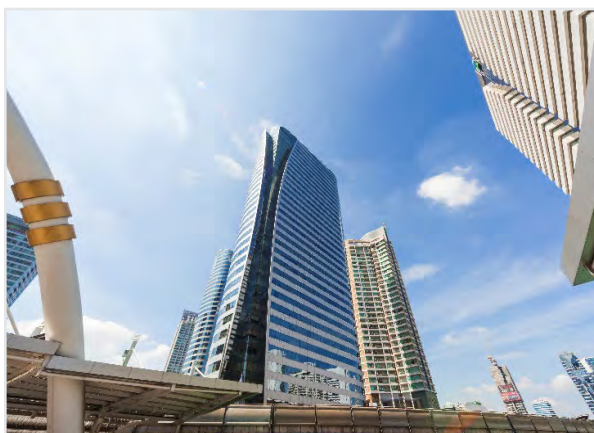


4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	
รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกระบะ เพรสทิจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 - 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 - 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน 2. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 17 ปี 340 วัน (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เข้าจากหม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,020 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2566	3,209 ล้านบาท (บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วยมถนนวนเพลินจิต-วิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอกระบะ เพรสทิจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 27,421 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 13 ปี)



รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการสาทร สแควร์	
รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้งส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 25 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 17 ปี 6 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่บริษัท นอร์ท สาทร เรยลตี้ จำกัด เข้าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,878 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2566	6,777 ล้านบาท (บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนราชีวาสราชนครินทร์ - สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยที่ดินมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.32 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	114,567 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 72,898 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 13 ปี)



1) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบันของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรมภายในอาคาร โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ดังนี้

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์		
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน	
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	17 ปี 340 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2566	
วันที่สำรวจ	16 มิถุนายน 2566	
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2566 สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,209,000,000 บาท (สามพันสองร้อยเก้าล้านบาทถ้วน)	
สมมติฐาน		
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2566 - ก.ย. 2567)	- พื้นที่สำนักงาน	1,086 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่พาณิชยกรรม	2,442 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	489 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่ห้องประชุม	562 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการปรับค่าเช่า (ปี 1, 2 และ 3 เป็นต้นไป)	- พื้นที่สำนักงาน	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
	- พื้นที่พาณิชยกรรม	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
	- พื้นที่ห้องประชุม	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
อัตราการเช่าพื้นที่	- พื้นที่สำนักงาน	ปีที่ 1 ร้อยละ 96 และปีที่ 2 ร้อยละ 97
	- พื้นที่พาณิชยกรรม	ปีที่ 1 ร้อยละ 100 และปีที่ 2 ร้อยละ 100
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	ปีที่ 1 ร้อยละ 94 และปีที่ 2 ร้อยละ 98
	- พื้นที่ห้องประชุม	ปีที่ 1 ร้อยละ 100 และปีที่ 2 ร้อยละ 100

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค. 2566 - ก.ย. 2567 รายละเอียดตามสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียม ผันแปร*(รายปี)
	ปีที่ 1	16,442,568 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 2	17,100,270 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 3	17,784,282 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี จากปีก่อนจนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> ค่าบริหารและจัดการอาคาร 140 บาท/ตร.ม. ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด ร้อยละ 1.5 ของรายได้ จากการดำเนินงาน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 3.5 ของรายได้ จากการดำเนินงาน ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 2.5 ของรายได้ จากการดำเนินงาน 		
ค่าประกันภัยตามกรรมสิทธิ์	2,106,735 บาท		
อัตราคิดลด (discount rate)	ร้อยละ 9.25		

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการสาทร สแควร์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแส เงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	17 ปี 6 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2566
วันที่สำรวจ	15 มิถุนายน 2566
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2566 สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,777,000,000 บาท (หกพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

สมมติฐาน

อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2566 - ก.ย. 2567)	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สำนักงาน 891 บาท/ตร.ม./เดือน - พื้นที่พาณิชยกรรม 1,395 บาท/ตร.ม./เดือน - พื้นที่ห้องเก็บของ 382 บาท/ตร.ม./เดือน
--	--

อัตราการปรับค่าเช่า (ปี 1, 2 และ 3 เป็นต้นไป)	<div><div>- พื้นที่สำนักงาน</div><div>ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4</div></div> <div><div>- พื้นที่พาณิชย์กรรม</div><div>ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4</div></div> <div><div>- พื้นที่ห้องเก็บของ</div><div>ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4</div></div>															
อัตราการเช่าพื้นที่	<div><div>- พื้นที่สำนักงาน</div><div>ปีที่ 1 ร้อยละ 91 และปีที่ 2 ร้อยละ 95</div></div> <div><div>- พื้นที่พาณิชย์กรรม</div><div>ปีที่ 1 ร้อยละ 87 และปีที่ 2 ร้อยละ 92</div></div> <div><div>- พื้นที่ห้องเก็บของ</div><div>ปีที่ 1 ร้อยละ 91 และปีที่ 2 ร้อยละ 98</div></div>															
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค. 2566 - ก.ย. 2567 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	<table><tr><th>ปี</th><th>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)</th><th>ค่าธรรมเนียมผันแปร*(รายปี)</th></tr><tr><td>ปีที่ 1</td><td>24,616,872 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 2</td><td>25,601,550 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 3</td><td>26,625,612 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 4 เป็นต้นไป</td><td>ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี จากปีก่อนจนถึงสิ้นสุดสัญญา</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr></table> <p>* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า</p>	ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร*(รายปี)	ปีที่ 1	24,616,872 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 2	25,601,550 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 3	26,625,612 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี จากปีก่อนจนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 4.65 ต่อปี
ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร*(รายปี)														
ปีที่ 1	24,616,872 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ปีที่ 2	25,601,550 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ปีที่ 3	26,625,612 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี จากปีก่อนจนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	<div><div><div>• ค่าบริหารและจัดการอาคาร</div><div>100 บาท/ตร.ม.</div></div><div><div>• ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด</div><div>ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน</div></div><div><div>• ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา</div><div>ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมปีที่ 1-5 และปรับเป็นร้อยละ 2.5 ในปีปีที่ 6 เป็นต้นไป</div></div><div><div>• ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต</div><div>ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมปีที่ 1-5 และปรับเป็นร้อยละ 2.5 ในปีปีที่ 6 เป็นต้นไป</div></div></div>															
ค่าประกันภัยตามกรรมธรรม์	3,100,000 บาท															
อัตราคิดลด (discount rate)	ร้อยละ 9.25															

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วยทรัสต์และผู้ตรวจสอบบัญชี ได้ร่วมกันตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ ซึ่งประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ (Leasehold) พบว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และสมมติฐานในการประเมินฯ เป็นไปตามข้อมูลผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของกองทรัสต์และสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้เนื่องจากสมมติฐานของผู้ประเมินฯ ตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ณ วันที่พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้อาจเปลี่ยนแปลงได้

5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อ 4 “ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุน” ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยได้มอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการบริหารงานให้เป็นตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ดำเนินการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีสามารถใช้งานได้และพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ การเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรงเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

5.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ที่สำคัญเพื่อพัฒนาและรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการธุรกิจการให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

(1) การบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายทางด้านการกำหนดราคาค่าเช่าในส่วนต่าง ๆ ของโครงการ โดยพิจารณาเทียบเคียงกับผู้ประกอบการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันโดยให้สอดคล้องกับสภาพตลาดในสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อเพิ่มโอกาสให้สามารถแข่งขันในตลาดได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินการติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของทั้ง 2 โครงการ เพื่อให้ผลประกอบการของโครงการเป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ในกรณีที่มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทฯ จะวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

(2) นโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายในการรักษาระดับผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ให้ความสำคัญสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้เป็นไปตามสถานการณ์ทางตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ของผู้เช่า อุปทานในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อการรักษาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ อีกทั้งยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

(3) การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทฯ กำหนดให้มีนโยบายในการพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ด้วยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน มุ่งเน้นการรักษามาตรฐานของการให้บริการ การกำกับดูแล รวมถึงการติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

(4) การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

- การตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด พัฒนาคุณภาพการให้บริการ และการกำหนดราคาค่าเช่า ให้มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้
- การเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการบริหารช่องทางการดำเนินงาน ส่งเสริมให้มีกิจกรรมทางการตลาด รวมถึงจัดให้มีช่องทาง การจัดจำหน่ายที่เหมาะสม ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

- การดูแล ปรับปรุง และบำรุงรักษาพื้นที่ของโครงการ เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ พื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีสวยงาม ความเหมาะสมตรงกับการใช้งาน
- การจัดให้มีแผนการดูแลบำรุงรักษา ซ่อมแซม และการปรับปรุงสภาพลักษณะของโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อรักษาสภาพและความได้เปรียบในการแข่งขันของโครงการ
- การส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีด้วยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ มุ่งเน้นการรักษามาตรฐาน ไม่เอาเปรียบลูกค้า ดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์ ตรงไปตรงมา โปร่งใส และเอื้อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม

5.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย (เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 3 ปีของผู้เช่ารายใหญ่บางราย)

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ ในส่วนของรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ อาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน เป็นต้น โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

กองทรัสต์เช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าและค่าบริการตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใด ๆ อาทิ เงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าอาคารสำนักงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ บริษัท เลิศฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้ดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

5.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ แต่งตั้งบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

• ประวัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้เริ่มก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2539 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นพัฒนาอาคารสำนักงานในเขตธุรกิจชั้นใน (Central Business District) เป็นหลัก เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ปัจจุบัน นอร์ท สาธร เรียลตี้ ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 25 ปี มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของนอร์ท สาธร เรียลตี้ 2 อาคาร ได้แก่ อาคารสาทรสแควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

• ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ร้อยละ 8 ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ จะไม่เกินอัตราร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) และค่าธรรมเนียมผันแปรที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

• ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีกรรมกรร่วมกัน

- อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ปัจจุบัน บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ไม่มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์นั้น ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และนอร์ท สาธร เรียลตี้ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อกำหนดเรื่องข้อตกลงการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด จะไม่รับบริหารพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าพื้นที่อื่น ๆ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจหลัก (Core Central Business District : Core CBD) ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (3) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม มีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

6. การกู้ยืมเงิน

- 1) กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
 - กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
 - กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
 - กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
 - กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
 - เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
 - การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
 - การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 3) สัดส่วนการกู้ยืมเงิน

ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่ง และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ดังนี้

 - ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
 - การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 4) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

 - การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายกำหนด
 - การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ๆ
- 5) วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
 - ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มีจำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือหลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
 - กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย
- 6) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

7) ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์มีสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) <u>วงเงินกู้ที่ 2:</u> ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก <u>วงเงินสินเชื่อที่ 3:</u> ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราคงที่ต่อปี อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยรายใหญ่อันดับ 4 ของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย

ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	<p><u>วงเงินกู้ที่ 2:</u> ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ยกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับหรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้</p> <p><u>วงเงินสินเชื่อที่ 3:</u> ระยะเวลาชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกันกรณีที่ได้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือบางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้น ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) และการสิ้นสุดภาระของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน)</p>
การชำระดอกเบี้ย	ไม่มี
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อบัญญัติทางการเงินที่สำคัญ(Key Financial Covenants)	ผู้กู้ตกลงที่จะนำเสนอการเงิน (ฉบับตรวจสอบ) ให้แก่ผู้ให้กู้ภายใน 90 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีในแต่ละปี
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ออกกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	<p>กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาดอกกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้ที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรืออยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้)</p> <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาดอกกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีหุ้นกู้ (ไม่หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมและการออกและการเสนอขายหุ้นกู้) ทั้งสิ้น 2,000,000,000 บาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทหุ้นกู้/ครั้งที่ออก	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	จำนวน (ล้านบาท)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน				
ครั้งที่ 1/2561	3.63%	9 ปี	30 เมษายน 2570	2,000

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุก ๆ หก (6) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และ 30 ตุลาคม ของทุกปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ รายละเอียดและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน “ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล หัวข้อที่ 7.2 ‘ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก’”

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดยบริษัท ทริส เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ “A-“ (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Outstanding Loan Value to Total Asset Value) เท่ากับร้อยละ 16.50

โครงสร้างการจัดการ

1. ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 9 มกราคม พ.ศ. 2558 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

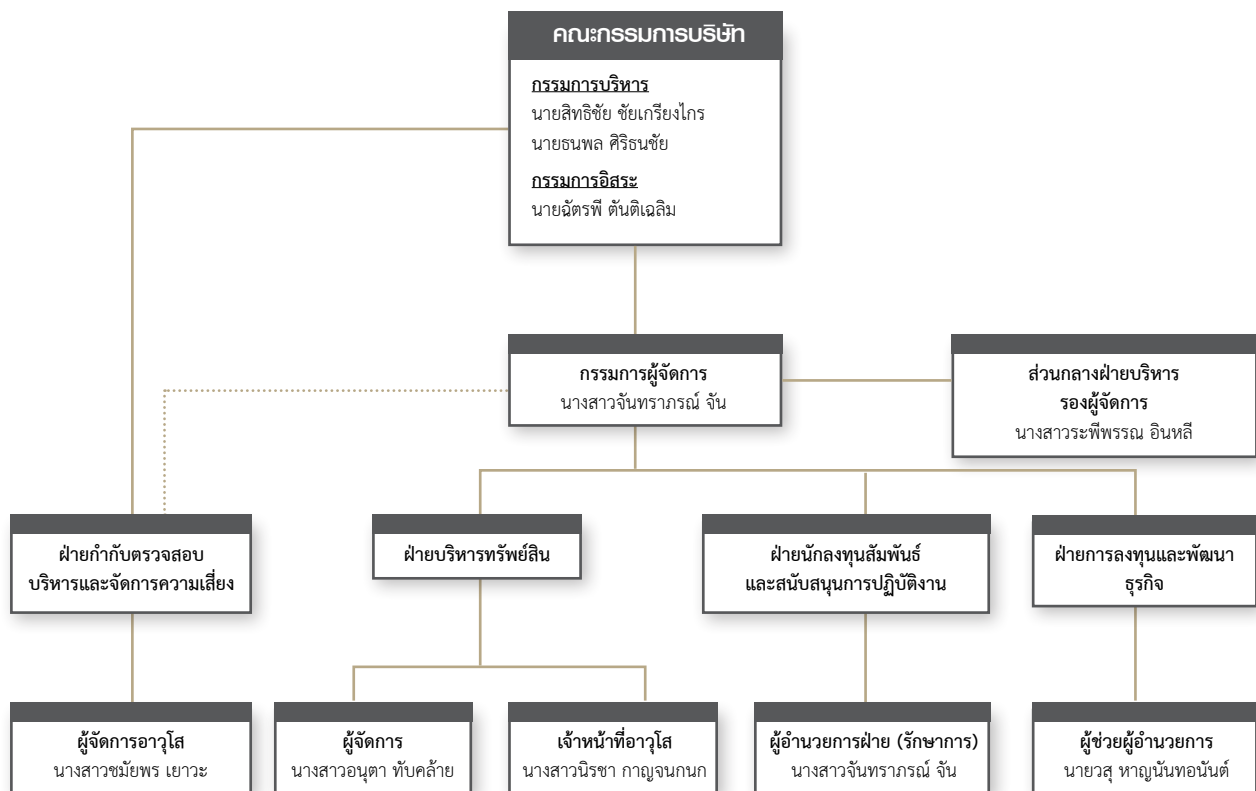
ชื่อบริษัท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด Fraser's Property Commercial Asset Management (Thailand) Company Limited
เลขทะเบียนบริษัท	0105558004214
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	9 มกราคม พ.ศ. 2558
ที่ตั้งของบริษัท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระรามที่ 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: 0 2483 0000 อีเมล: th.gvreit.ir@frasersproperty.com เว็บไซต์: www.gvreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท)
ขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
รายชื่อกรรมการ	1. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร (กรรมการบริหาร) 2. นายธนพล ศิริชัย (กรรมการบริหาร) 3. นายฉัตรพี ดันติเฉลิม (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองท่านจากรายชื่อกรรมการข้างต้นลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของทุกปี

1.1 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละจำนวนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	999,970	99.9970
2	บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด	15	0.0015
3	บริษัท นารายณ์ พาวลิเลียน จำกัด	15	0.0015
รวม		1,000,000	100

1.2 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงาน ดังนี้



รายชื่อและประวัติคณะกรรมการ

นายฉัตรพี ดับดีเฉลิม

ตำแหน่ง ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ



คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาการเงินและธุรกิจระหว่างประเทศ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Accreditation Program (DAP 48/2548)
- Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI 2/2558)

ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน

2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการอรรถธณ์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เบริล 8 พลัส จำกัด (มหาชน)
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล บริษัท แม็ทซิง แม็กซิไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ทาลิส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เอสไอเอสบี จำกัด (มหาชน)
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการกำกับดูแลกิจการ บริษัท หลักทรัพย์ เพื่อบริการหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน)



นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร

ตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาตรี สาขาบัญชี (เกียรตินิยมอันดับ 1) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Mini MBA สาขา Leadership Management มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- วุฒิปัตริคอมพิวเตอร์บริหาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- DCP Refresher Course (2/2549)
- Director Certification Program (DCP 26/2546)

ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน

2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
มีนาคม 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บิ๊กซี รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
สิงหาคม 2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ / รองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่อาวุโส / ผู้บริหารสูงสุดด้านการลงทุน
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
มีนาคม 2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทยกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)

กิจการที่ไม่ใช่ธุรกิจจดทะเบียน

2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ช้างเปียร์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ เปียร์โค ลิมิเต็ด (จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ โฮลดิ้ง จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ เฟรเซอร์ แอนด์ นีฟ ลิมิเต็ด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เฟ็ทฟอร์ม (ไทยแลนด์) จำกัด
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด
ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทยเบเวอร์เรจ แคน จำกัด

นายธนพล คีรีธชัย

ตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร



คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเท็กซัส สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Directors Certification Program (DCP 39/2547)
- Directors Accreditation Program (DAP 10/2547)
- Audit Committee Program (ACP 39/2555)

หลักสูตรอื่น ๆ

- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน. รุ่นที่ 17) สถาบันวิทยาการพลังงาน
- หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ (วปอ. รุ่นที่ 61)
- หลักสูตร The Leadership ACT Program (Leadership ACT รุ่นที่ 1) สถาบัน Slingshot Group
- หลักสูตรวิทยาการผู้นำไทย - จีน (วทจ. รุ่นที่ 1) มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ
- หลักสูตร The Berkeley Executive Coaching Certificate สถาบัน Berkeley Executive Coaching Institute (2016) Berkeley California USA
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEP CoT รุ่นที่ 8) สถาบันวิทยาการการค้า มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- หลักสูตร Difference 2014 (ABC รุ่นที่ 2) สถาบันพัฒนาความคิดสร้างสรรค์เชิงธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
- TLCA Leadership Development Program (LDP รุ่นที่ 2) สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตรภูมิพลังแผ่นดิน สำหรับผู้บริหารระดับสูง (PPL รุ่นที่ 2) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- TLCA Executive Development Program (EDP รุ่นที่ 9) สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (CMA รุ่นที่ 7) สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตรการบริหารเศรษฐกิจสาธารณะ สำหรับผู้บริหารระดับสูง (KPI รุ่นที่ 6) วิทยาลัยการเมืองการปกครอง สถาบันพระปกเกล้า

ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน

ธันวาคม 2563 - ปัจจุบัน

กรรมการ / กรรมการบริหาร

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

- 2564 - ปัจจุบัน กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
และกรรมการบริหารความเสี่ยง
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2563 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)
- 2563 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด
- กรรมการ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท จำกัด
- กรรมการ บริษัท รีกัล รีเจียน จำกัด
- กรรมการ บริษัท ไฮด์ วอล์ค แลนด์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม ประเทศไทย จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ ประเทศไทย จำกัด
- กรรมการ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด
- กรรมการ บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด
- กรรมการ บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด
- กรรมการ บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- กรรมการ บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด
- กรรมการ บริษัท นอร์ท สาธร เรียวลิตี้ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด
- กรรมการ บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด
- กรรมการ บริษัท สาธร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด

1.4 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีความสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
2. บริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจในระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
3. กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
4. กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
5. พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
6. พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
7. พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถและเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
8. พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
9. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

10. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้
 - ก. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - ข. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และทรัสต์
 - ค. การคัดเลือกผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
 - ง. การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ เป็นต้น
 - จ. งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
 - ฉ. งบประมาณประจำปีและแผนงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับนี้กำหนดให้คณะกรรมการอนุมัติ
 - ช. รายจ่ายพิเศษหรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ทำเรื่องขออนุมัติ
 - ซ. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
11. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 3) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- 8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
- 9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

- ก. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- ข. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- ค. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- ง. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- จ. กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชา และดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
- 3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 7) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

รายชื่อ ประวัติผู้บริหารและพนักงานผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ - สกุล	นางสาวจันทร์กรรณ์ จัน
ตำแหน่ง	กรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประสบการณ์การทำงาน	
พฤศจิกายน 2564 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2560 - 2561	ดำรงตำแหน่งและปฏิบัติงาน รักษาการกรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2549 - 2558	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ (Finance) บริษัท แปซิฟิก สตาร์ อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อ - สกุล	นางสาวชัชฌา ยะวะ
ตำแหน่ง	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาโท สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์การทำงาน	
พฤษภาคม 2566 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2559 - 2566	หัวหน้าแผนกตรวจสอบภายใน บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมาภิบาล จำกัด
2556 - 2559	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในอาวุโส บริษัท สอบบัญชีธรรมาภิบาล จำกัด
2553 - 2556	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในอาวุโส บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ - สกุล	นางสาวอะนุตา กับคล้าย
ตำแหน่ง	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร
ประสบการณ์การทำงาน	
มิถุนายน 2565 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2561 - 2565	ผู้จัดการทั่วไป บริษัท โมทนา ควอลิตี้ ฟู้ด จำกัด
2559 - 2561	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2557 - 2559	ผู้จัดการอาคารสำนักงาน บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อ - สกุล	นายวุฒ ชาญนิพนธ์
ตำแหน่ง	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาโท Real Estate Investment and Finance, Heriot-Watt University, Scotland
ประสบการณ์การทำงาน	
กันยายน 2565 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2562 - สิงหาคม 2565	ผู้จัดการกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
2560 - 2562	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

ชื่อ - สกุล	นางสาวนิรชา กาญจนกก
ตำแหน่ง	เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประสบการณ์การทำงาน	
กันยายน 2565 - ปัจจุบัน	เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
กุมภาพันธ์ 2565 - สิงหาคม 2565	เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2564 - 2565	เจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์องค์กร บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
2562 - 2564	เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท พาร์ค ลักซัวรี จำกัด (บริษัทในเครือบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

1.6 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินการเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
 - ก. มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินการธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - ข. เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - ค. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - ง. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- ก. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- ข. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ดังนี้

- เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อนี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

- (2) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ก. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยืนยันได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ข. ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงานและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็น และเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควรผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - ก. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - ข. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า การไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องที่พิจารณา
 - ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณา คัดเลือก ซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้ส่วนเสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้ส่วนเสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ คู่ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน การออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน
- (14) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าว พร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษามูลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษามูลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษามูลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด
- (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

- ก. การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ข. มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- ค. ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (1) (2) (3) (4) (9) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

- (11) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และคู่มือวิชาชีพของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (12) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสาร หลักฐาน เกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (13) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
 - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อหนี้ผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ให้บริการ (Tenant Mix)
 - (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาให้บริการ และสัญญาทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
 - (10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ที่ค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
 - (14) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 - (15) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้อง ครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
 - (16) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (17) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
 - (18) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
 - (19) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (20) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (21) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า

- (22) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทริสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสาร หรือข้อมูลดังกล่าวก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสินใจของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

3. หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกโดยมีหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด การบริหารงานประจำวันแล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี ให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้นี้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดการรายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดการรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการครบถ้วน
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตาม ควบคุม และสุ่มตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - ก. จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
 - ข. ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้
 - ค. มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

1.7. ระบบการควบคุมภายในและกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์

1) จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

- กำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ และปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และเพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- ดำเนินการสรุปและนำเสนอเพื่อพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการสำหรับกรณีรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ

ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

- ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์
- กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด
- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ
- ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง
- ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ

ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ

- ดำเนินงานตามแผนงานเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์
- วางแผนคัดเลือกและพิจารณาแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น
- จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่าง ๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์
- ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม
- จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- ควบคุม ติดตาม ประสานงาน และดูแลงานที่ได้มีการมอบหมาย ให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource)
- การรับซื้อโรงเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท
- การจัดเก็บข้อมูล เอกสาร และหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์
- งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

2) จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัท ฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย

- (1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- (2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- (3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- (5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
- (6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- (7) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

1.8. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 12 ล้านบาทต่อปี (อาจมีการปรับขึ้นอัตราขั้นต่ำในกรณีที่มีการเพิ่มทุน อันส่งผลให้มีการเพิ่มงานหรือหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์) และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

1.9. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด
 - (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่
 - ก. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาหกสิบ (60) วัน นับแต่วันที่ทรัสต์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว
 - ข. ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สข. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ค. ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาที่ประกาศ สร. 26/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 2) วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ (2) ก. ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วัน นับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ (2) ก. และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

3) การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในอันที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามความจำเป็นเพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ รวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และส่งมอบเอกสารและข้อมูลในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาให้แก่ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามที่ได้รับารร้องขอ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถดำเนินการในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้งบริษัท นอร์ท साठर रीयลตี้ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท นอร์ท साठर रीयลตี้ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	13 กุมภาพันธ์ 2539
ทุนจดทะเบียน	638,600,000 บาท
ที่ตั้งของบริษัท	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ ปี 1 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (99.99%)
คณะกรรมการบริษัท	1. นายธนพล ศิริธินชัย 2. นายสมบุรณ์ วคินชัชวาล 3. นายวิทวัส คุตตะเทพ 4. นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ 5. นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง
คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน	กรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม มีรายชื่อดังต่อไปนี้ 1) กลุ่ม ก. คือ นายธนพล ศิริธินชัย และนายวิทวัส คุตตะเทพ 2) กลุ่ม ข. คือ นายสมบุรณ์ วคินชัชวาล นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ และนางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ดังนี้ กรรมการกลุ่ม ก. หนึ่งคน ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการกลุ่ม ข. หนึ่งคน รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท
วัตถุประสงค์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่มา: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2566

2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หลัก ดังนี้
 - ก. จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ข. บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ค. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน
 - ง. พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (2) หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้ส่วนเสียของตน และของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทฯ และทรัสต์กำหนดให้แก่บริษัทฯ และทรัสต์ทราบ

(3) หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

(4) หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและตกลงว่า การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ในการกำกับดูแลของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสต์ในการปฏิบัติตามระบบกำกับดูแลสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามบริษัทฯ และ/หรือทรัสต์กำหนดอย่างเคร่งครัด

(5) หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงต่อความเป็นจริงให้แก่บริษัทฯ และทรัสต์ทราบ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(6) การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)

การปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการด้วยตนเองเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่บางส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือประกาศใด ๆ ที่ใช้บังคับแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในนโยบายเกี่ยวกับการมอบหมายงานและการว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ช่วยเหลือในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Outsourcing) ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเปิดเผยต่อบริษัทฯ แล้ว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการมอบหมายดังกล่าวทุกครั้ง นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องควบคุมดูแลผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวให้ปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ แห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(7) ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มี ปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

2.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ไม่เกิน 40 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการสาทร สแควร์ และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 8 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดของแต่ละโครงการ ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3. กรรณีย

3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ:	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่:	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
ประเภทธุรกิจ:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์:	0 2673 3999
เว็บไซต์:	www.kasikornasset.com

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2556

3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.9990
2	นายประธาน อัจฉรวรรณ	1	0.0005
3	นางสาวศรีัญญา ศิริวันสานนท์	1	0.0005
รวม		27,154,274	100

3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) โดยมีหน้าที่ที่สำคัญตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- (1) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อาจมีการปรับขึ้นอัตราขั้นต่ำในกรณีที่มีการเพิ่มทุน อันส่งผลให้มีการเพิ่มงานหรือหน้าที่ของทรัสต์)

4. ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ: บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่: ชั้น 50 - 51 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์: 0 2677 2000

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ: บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
ที่อยู่: ชั้น 17 อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ 2 ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์: 0 2656 7000

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงโดยรวมเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยผู้รับผิดชอบหลักของแต่ละฝ่ายงานโดยตรง มีหน้าที่ ระบุ วิเคราะห์ ประเมิน ทบทวน และกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง และรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นรายไตรมาส โดยในการพิจารณาความเสี่ยงที่สำคัญจะพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายใน พิจารณาทั้งด้านโอกาสเกิดและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โดยครอบคลุมความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ และความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล ปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์แบ่งออกเป็น 6 ด้าน และในแต่ละด้านมีความเสี่ยงที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ปัจจัยเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk)

1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ ความเสี่ยงของอุปทานของพื้นที่เช่าสำนักงานในอนาคตเพิ่มมากขึ้น

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด และการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น และอาจทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ร่วมกันกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมกับสภาวะตลาดและสถานะเศรษฐกิจ เพื่อรักษาผู้เช่าที่มีคุณภาพ และแสวงหาผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนให้มีสภาพดี ปลอดภัย มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมให้กับผู้เช่า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาผลประโยชน์ นอกจากนี้ ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนทั้ง 2 อาคารมีข้อได้เปรียบเนื่องจากตั้งอยู่พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม ศูนย์กลางทางสังคมและเศรษฐกิจ ตัวอาคารเชื่อมต่อกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้า BTS ซึ่งยังคงเป็นสิ่งที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการเลือกเช่าพื้นที่สำนักงาน

2) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่า เปลี่ยนจากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลต่อการเพิ่มอัตราค่าเช่า

ถึงแม้ว่าภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร ช่วงครึ่งแรกของปี 2566 จะปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติเชื้อไวรัสโควิด-19 คลี่คลาย ภาคธุรกิจมีการเพิ่มการทำงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการทำงานที่ทยอยกลับเข้าสู่สำนักงานมากขึ้น และในขณะเดียวกันมีอุปทานเป็นอาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดในเขตพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมจำนวน 2 โครงการ อีกทั้งใน 1-3 ปีข้างหน้าจะมีโครงการอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้างเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 64 โดยเป็นอุปทานใหม่ในเขตพื้นที่พาณิชยกรรม อาจส่งผลให้ตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานเป็นตลาดของผู้เช่ามากกว่าผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีอำนาจการต่อรองที่สูงขึ้น โดยปัจจุบันผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เช่าในอาคารที่มีคุณภาพ ทั้งในเรื่องของระดับราคาที่เหมาะสมเพื่อควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่าย การบริการที่สามารถรองรับการทำงานที่มีความหลากหลาย ตลอดจนอาคารที่ให้ความสำคัญด้านความยั่งยืน จึงส่งผลให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าและไม่สามารถกำหนดอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดในอนาคต กองทรัสต์จึงมีการจัดทำแผนการดำเนินงานเพื่อวางกลยุทธ์สำหรับใช้ในการบริหารงานให้บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Operational Risk)

1) ความเสี่ยงจากการที่ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท นอร์ท साธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดหาผลประโยชน์ และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า การจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษาปรับปรุง และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์

โดยการบริหารจัดการดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ขององค์กรขององค์กร ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรได้ตามนโยบายของผู้จัดการองค์กร หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานขององค์กรโดยตรง ทางผู้จัดการองค์กรมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในหน้าที่งานที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรแทนได้ในระหว่างสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

2) ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างองค์กรกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าองค์กรจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนอย่างระมัดระวัง อย่างไรก็ตาม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างองค์กรกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจทำหน้าที่การบริหารจัดการ และ/หรืออาจมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานอื่น ๆ ที่องค์กรมีได้ลงทุนในอนาคต

ทั้งนี้ ผู้จัดการองค์กรและทรัสต์ได้กำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างองค์กรและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินการขององค์กร โดยในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดหน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และกำหนดเขตพื้นที่ในการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจขององค์กรไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในส่วนของการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดขององค์กรและผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการองค์กรและทรัสต์ทราบ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ขององค์กรที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

3. ปัจจัยเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

1) องค์กรลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ขององค์กรลดลงตามส่วนไปด้วย

องค์กรลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมขององค์กร ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิขององค์กร มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนขององค์กร อย่างไรก็ตาม บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการองค์กร ยังคงแสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ โดยพิจารณาถึงความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ และโอกาสเติบโตในอนาคตอย่างต่อเนื่อง รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรลงทุนให้มีสภาพดีอยู่เสมอ เพื่อคงไว้ซึ่งคุณภาพอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED และพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ทั้งในด้านความยั่งยืนการใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่า การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและชุมชนทั้งภายในและภายนอกทรัพย์สินที่องค์กรลงทุน และการบริหารจัดการด้านขยะอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนการพัฒนาระบบทางด้านเทคโนโลยีและดิจิทัลที่ช่วยสนับสนุนและอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าให้สามารถทำงานทั้งในสถานที่หรือนอกสถานที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2) ความเสี่ยงที่อาจเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานขององค์กร

รายได้หลักขององค์กรมาจากค่าเช่าค่าบริการของผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่ากับทรัพย์สินที่องค์กรลงทุน ดังนั้น หากองค์กรต้องเสียผู้เช่ารายที่มีความสำคัญ และไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานขององค์กรได้ ทางบริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการองค์กร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงได้กำหนดให้การเช่าทำสัญญาเช่ากับองค์กรผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเทียบเท่ากับค่าเช่าค่าบริการจำนวน (3) สามเดือน ดังนั้น กรณีที่ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด โดยไม่ได้มีสาเหตุจากการที่องค์กรปฏิบัติผิดสัญญา องค์กรมีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าทั้งหมดเพื่อชดเชยค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งการกำหนดเรื่องการวางเงินประกันในสัญญานี้จะช่วยลดความเสี่ยงและผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานขององค์กรได้ทางหนึ่ง

นอกจากนี้ สำหรับผู้เช่าที่ใกล้จะครบกำหนดสัญญา และมีความประสงค์ที่จะไม่ต่อสัญญา ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 180 วัน หรือ 6 เดือนก่อนสัญญาสิ้นสุดลง โดยระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้

4. ปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบด้าน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียงภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจมีความรับผิดชอบซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าว หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบและผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่า

อย่างไรก็ดี บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมายกฎระเบียบ และกฎเกณฑ์อย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อม โดยในการดำเนินงานจะมีการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำและการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งไม่เพียงแต่ทำตามข้อกำหนดของกฎหมายเท่านั้น แต่ยังพัฒนาประสิทธิภาพเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ช่วยลดการปล่อยมลภาวะและการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

5. ปัจจัยเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

1) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าในบางธุรกิจยังได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากสถานการณ์โรคระบาด และภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ซึ่งส่งผลให้อาจผิณัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรืออาจจะไม่ต่อสัญญา

ถึงแม้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยของปี 2566 จะมีการขยายตัวในทิศทางที่ดีขึ้น และโรคระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 เริ่มคลี่คลาย แต่เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับความเสี่ยงและข้อจำกัดต่าง ๆ ได้แก่ เงื่อนไขทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อบรรยากาศทางเศรษฐกิจ ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและความผันผวนของตลาดการเงินโลก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของผู้เช่าทั้งทางตรงและทางอ้อมอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้เช่ามีการพิจารณาเงื่อนไขการเช่าทั้งในเรื่องของการขอปรับลดพื้นที่เช่า การชะลอหรือผิณัดการชำระค่าเช่าค่าบริการ การขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดหรือการไม่ต่อสัญญาเช่า และการต่อรองอัตราค่าเช่า เพื่อควบคุมต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้เช่า จากปัจจัยเสี่ยงข้างต้นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการกำหนดแผนงานในการติดตามสถานการณ์ของผู้เช่าอย่างใกล้ชิด เพื่อพิจารณาถึงแนวโน้มการต่อสัญญาด้วยกลยุทธ์ในเชิงรุก และการกำหนดแผนงานในการบริหารจัดการพื้นที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นและเหมาะสมกับสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบัน

2) ความเสี่ยงสืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด 19 (COVID-19) ทำให้รูปแบบการทำงานเปลี่ยนแปลงไป และทำให้ส่งผลกระทบกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ภายหลังการคลี่คลายของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ส่งผลให้ธุรกิจของผู้เช่าในหลายๆ บริษัทมีการปรับนโยบายการทำงานเป็นทั้งในรูปแบบทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) หรือการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) จึงเป็นเหตุให้มีการพิจารณาปรับลดพื้นที่เช่าหรือผู้เช่าต่อรองในเรื่องของอัตราค่าเช่าเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนค่าใช้จ่ายให้กับบริษัท รวมไปถึงการพิจารณาย้ายสำนักงานไปที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นและเหมาะสมกับสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบัน

โดยในปี 2566 ยังมีบริษัทผู้เช่าบางรายที่ยังคงนโยบายการทำงานทั้งรูปแบบทำงานจากที่บ้านและแบบผสมผสาน แต่ในขณะเดียวกันก็ยังมีบริษัทที่ให้พนักงานกลับเข้าทำงานที่สำนักงานมากขึ้นจากปีก่อนหน้า

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ที่มีความเหมาะสมสำหรับการเสนอต่อสัญญากับผู้เช่าเดิม และการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถรักษาระดับอัตราค่าเช่าได้ในระดับที่น่าพอใจ

3) ความเสี่ยงของสถานการณ์ทางการเมืองที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบ

ในปี 2566 จากการที่ประเทศไทยมีการจัดตั้งรัฐบาลใหม่จากการรวมพรรคการเมืองเพื่อจัดตั้งรัฐบาล ซึ่งอาจส่งผลให้มีความไม่แน่นอนทางการเมือง ทั้งในเรื่องการแข่งขันทางด้านการกำหนดนโยบายระหว่างพรรคร่วม การขาดเสถียรภาพของรัฐบาลจากปัญหาความขัดแย้งภายใน ความเชื่อมั่นของสังคมที่มีต่อรัฐบาล ความไม่ชัดเจนของนโยบายในการบริหารประเทศ การกำหนดนโยบายที่จะช่วยส่งเสริมการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในสถานะเศรษฐกิจชะลอตัวในปัจจุบัน ความเป็นไปได้ของเหตุการณ์ความไม่สงบที่อาจเกิดขึ้น เช่น การชุมนุมหรือประท้วงจากความไม่พอใจของบางกลุ่ม เป็นต้น จากปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลให้เกิดความกังวลต่อภาพรวมของเศรษฐกิจประเทศไทยในหลาย ๆ ด้าน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทผู้เช่าของทั้ง 2 อาคาร

จากปัจจัยเสี่ยงของสถานการณ์ทางการเมือง กองทรัสต์ยังคงเฝ้าระวังและติดตามถึงปัจจัยเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดให้มีแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน พร้อมด้วยแผนงานที่รองรับความเสี่ยงให้ครบทุกด้าน

6. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment Social Governance Risk)

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

จากสถานะโลกร้อนส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น ทำให้หลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติและปัญหาสิ่งแวดล้อม เช่น พายุฝน ภาวะน้ำท่วม ฝุ่นควันและฝุ่น PM2.5 เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสุขอนามัยของผู้ใช้อาคารและก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการดำเนินงานและการให้บริการ ปัจจุบันประเทศไทยได้ให้ความสำคัญต่อการจัดการปัญหาภาวะโลกร้อน และได้มีการตั้งเป้าหมายการดำเนินงานเพื่อแก้ไขปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศตามกรอบความตกลงปารีส เพื่อบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutral) ภายในปี พ.ศ. 2593 และบรรลุเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายใน พ.ศ. 2608

ทั้งนี้ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมกันกำหนดนโยบายและแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องไปกับแนวนโยบายของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ในการกำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Carbon roadmap) ภายในปี พ.ศ. 2593 การควบคุมการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียส โดยการแสวงหาความเป็นไปได้และโอกาสในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับปีบัญชี 2566 กองทรัสต์มีการดำเนินการในการปรับปรุงอุปกรณ์และลักษณะทางกายภาพของอาคาร เพื่อลดการใช้พลังงาน อาทิ ลดการใช้พลังงานไฟฟ้า ลดการใช้พลังงานน้ำ การศึกษาการใช้พลังงานทดแทน และการลดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติจากการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนตระหนักและส่งเสริมการพัฒนาความยั่งยืนในทุกมิติ ทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล

อีกทั้ง บริษัทมีการรายงานเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ หรือ TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosure) ไว้ในรายงานฉบับนี้ด้วยแล้ว

การกำกับดูแลกองทรัสต์

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเชื่อว่าการกำกับดูแลกิจการประกอบไปด้วย ระบบการบริหารจัดการที่ดี การมีคณะกรรมการและผู้บริหารที่มีความรับผิดชอบต่อนักที่มีกลไกการควบคุมและถ่วงดุลอำนาจ เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างโปร่งใสตรวจสอบได้ การเคารพในสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ การกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม และบรรลุเป้าหมายการดำเนินธุรกิจในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน โดยการกำกับดูแลกิจการของกองทรัสต์คำนึงถึงหลักการสำคัญ ดังนี้

1) ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงหน้าที่ในการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกรายให้ได้รับสิทธิขั้นพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด

2) การเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้มีส่วนได้เสียได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน ตลอดจนเปิดเผยรายงานและข้อมูลตามหลักเกณฑ์และประกาศที่กำหนด

3) การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มตามสิทธิแห่งกฎหมายและแนวปฏิบัติที่ดี ได้แก่ ความรับผิดชอบต่อผู้เช่า ความรับผิดชอบต่อคู่ค้า และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

4) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยไม่รับเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เป็นการส่วนตัวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

2. คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดและมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมและให้ข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบการเงินระหว่างกาล

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

วาระที่ 5 พิจารณารับทราบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

1) ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์เป็นอย่างน้อยไตรมาสละครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุม พร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (2) ในการจัดประชุมคณะกรรมการจะจัดให้มีวาระการประชุมต่าง ๆ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบหรืออนุมัติดำเนินการในการดำเนินงานต่าง ๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แผนธุรกิจ ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
- (3) ในการประชุมทุกครั้งต้องมีการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยในการออกเสียงลงคะแนนนั้น กรรมการที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (4) ในการประชุมประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
- (5) จัดทำบันทึกรายงานการประชุมและเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

2) ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทั้งสิ้น 5 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบและอนุมัติดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ
 - ก. ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
 - ข. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - ค. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - ง. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
 - จ. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไขเรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ
- (2) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ
 - ก. กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
 - ข. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - ค. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
 - ง. รายการระหว่างกันและรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - จ. เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - ฉ. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์

สรุปข้อมูลการเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท รอบปีบัญชี 2566

ลำดับ	ตำแหน่ง	ชื่อ - สกุล	การประชุมคณะกรรมการบริษัท (5 ครั้ง)
1	ประธานกรรมการ	นายฉัตรพี ดันติเฉลิม	5/5
2	กรรมการ	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	5/5
3	กรรมการ	นายธนพล ศิริธชัย	5/5

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินการต่าง ๆ ให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน โดยข้อมูลภายในหรือข่าวอันมีสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ที่ไม่เปิดเผยสู่สาธารณะถือเป็นข้อมูลภายในและเป็นข้อมูลความลับของบริษัทฯ ดังนั้น กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับของบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องรักษาข้อมูลภายในไว้เป็นความลับ ไม่นำข้อมูลภายในที่ตนล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ไปบอกผู้อื่น หรือนำไปใช้แสวงหากำไรหรือผลประโยชน์จากการซื้อขายหลักทรัพย์ในทางมิชอบ หรือทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยมีหลักการและแนวปฏิบัติในการใช้ข้อมูลภายใน การรักษาความลับของข้อมูล การเปิดเผยข้อมูลและการให้ข้อมูลข่าวสารและความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก ดังนี้

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการซื้อขายหน่วยทรัสต์

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีของบริษัทต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไปมั่นใจว่ากรรมการและผู้บริหารของบริษัทดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีความชัดเจน โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้
- (2) กรรมการ ผู้บริหารของบริษัท (ตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต.) และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทและบริษัทย่อย มีหน้าที่ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทต่อฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงล่วงหน้าอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) วัน ก่อนทำรายการ และยื่นรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น ผ่านช่องทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อให้ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจัดทำสรุปรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี
- (3) ห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนการประกาศงบการเงิน 1 (หนึ่ง) เดือน และภายหลังจากที่ประชาชนได้รับทราบข้อมูลแล้ว 24 ชั่วโมง โดยทุก 3 (สาม) เดือน บริษัทจะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทราบถึงช่วงระยะเวลาในการห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท
- (4) ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ในการหาประโยชน์ส่วนตน และมีให้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตน หรือให้ข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่นเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

4.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการรักษาความลับของข้อมูล

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ต้องเก็บรักษาข้อมูลความลับของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือราคาหุ้นของบริษัท
- (2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีพันธะผูกพันต้องไม่เปิดเผยข้อมูลหรือเอกสารที่เป็นความลับ หรือความลับทางธุรกิจของบริษัทฯ ที่ได้ล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ เช่น แผนงาน เทคโนโลยี สิ่งประดิษฐ์ แบบแปลน แผนที่ ตัวเลข หรือสูตร ซึ่งถือเป็นสิทธิของบริษัทฯ โดยผู้ที่ล่วงรู้ข้อมูลจะต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลภายนอก โดยเฉพาะคู่แข่ง แม้พ้นสภาพการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ไปแล้วอีกเป็นเวลา 2 ปี
- (3) เพื่อป้องกันมิให้มีการนำข้อมูลภายในมาแสวงหาประโยชน์ อันเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทได้กำหนดชั้นความลับของข้อมูล โดยข้อมูลที่สำคัญที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจหรือราคาหุ้นจะจำกัดให้รับรู้ได้เฉพาะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

- (4) ข้อมูลลับทางการค้าหรือเอกสารสำคัญของบริษัทฯ ต้องได้รับการเก็บรักษาและปกปิดมิให้รั่วไหล โดยกำหนดตามความสำคัญของข้อมูล เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับหรือข้อมูลลับมาก
- (5) จัดทำข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ของบริษัทฯ ตามหน้าที่และความรับผิดชอบด้วยความสุจริต รอบคอบ และเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด นอกจากนี้การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันในฝ่ายงานหรือในบริษัทฯ ต้องอยู่ในกรอบหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น

4.3 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการให้ข้อมูล ข่าวสาร และความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก

- (1) บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่อสาธารณชนอย่างถูกต้อง โปร่งใส ทันเวลา และเท่าเทียมกัน
- (2) บริษัทหลีกเลี่ยงการให้ข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อประชาชนทั่วไป นักข่าว นักวิเคราะห์ หรือบุคคลอื่น โดยข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เผยแพร่ออกสู่สาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ก่อนที่จะมีการเปิดเผย โดยประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่อาจเลือกให้ข้อมูลด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้พนักงานสัมพันธ์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ให้ข้อมูล สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น บริษัทต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนก่อนเปิดเผยข้อมูลตามเงื่อนไขสัญญาที่กำหนดไว้ร่วมกัน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทให้ดำเนินการภายใต้เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
- (3) กรณีผู้ถือหุ้นหรือพนักงานสอบสวนสอบถามข้อมูลมายังบริษัทให้เป็นหน้าที่ของพนักงานสัมพันธ์หรือฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง หรือหน่วยงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นผู้ตอบข้อสอบถาม โดยต้องให้ข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว และการตอบข้อสอบถามนั้นให้ดำเนินการภายใต้เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
- (4) กรณีพนักงานถูกถามหรือขอให้เปิดเผยข้อมูลที่ตนไม่มีหน้าที่เปิดเผยหรือตอบคำถาม ขอให้ปฏิเสธการแสดงความเห็นต่าง ๆ ด้วยความสุภาพ และแนะนำให้สอบถามจากหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายและรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลโดยตรง เพื่อให้การให้ข้อมูลหรือความเห็นต่าง ๆ ถูกต้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

5.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักรอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ประเภทและชนิดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีแผนจะลงทุนนั้น จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าวด้วย โดยมีหลักเกณฑ์การลงทุนดังนี้

- (1) จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - ก. อสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - ข. สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นด้วย
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในกรณีมีการจำหน่าย)
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และยังคงแสดงไว้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยมีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย
 - และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่สิทธิของทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ก. กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- ข. แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

5.2 การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการในการจัดหาผู้เช่า

- (1) กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ใช้พื้นที่และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่และการให้เช่าเท่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินการธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาลนั้น จะต้องมิข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประโยชน์นั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- (3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทนเต็มจำนวน (Full Replacement Cost) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) หรือในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าพื้นที่อาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสมและหากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่น การเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค่าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์ได้ตัดสินใจเข้าลงทุนแล้วนั้น บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลและซ่อมบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า) ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ได้คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) มีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้วไม่น้อยกว่า 50 (ห้าสิบ) ล้านบาท
- (2) มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานหรือธุรกิจประเภทใกล้เคียงรวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี
- (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด) กรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเรื่องลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
- (4) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและทรัสต์จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ก. บริษัทฯ โดยฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้น

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

- ข. พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง ใหพยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ค. ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและคัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้กรรมการที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียง
- ง. ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัทฯ แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- จ. ทรัสต์จะพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับการเสนอมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากได้รับการแจ้งจากบริษัทฯ ทั้งนี้ ทรัสต์จะพิจารณาโดยคำนึงถึงผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาและความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนเป็นหลัก
- ฉ. บริษัทฯ โดยฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจและทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปภายหลังได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว

7. การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7.1 การดำเนินการและการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่ที่ต้องดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์ของการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ก. ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการ

รายได้ของกองทรัสต์ประเภทรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ออกใบแจ้งหนี้ทุกเดือน

ข. การติดตามการชำระเงิน

ผู้บริหารฝ่ายบริหารทรัพย์สินของบริษัทฯ มีหน้าที่สอบทานการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าดำเนินการติดตามการรับชำระเงินของรายได้ประเภทต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับไว้อย่างครบถ้วนและถูกต้องหรือไม่ โดยจะจัดให้มีระบบการติดตามโดยให้ฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ติดตามการชำระเงิน โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุวงดชำระอย่างชัดเจน ทั้งนี้ ฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการประชุมร่วมกับฝ่ายขายเป็นประจำทุกสัปดาห์เพื่อติดตามยอดค้างชำระ นอกจากนี้ ฝ่ายบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องติดตามอีกครั้งหนึ่งสำหรับยอดที่ยังไม่ได้รับชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จากนั้นฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ จะตรวจสอบความครบถ้วนของเงินที่ได้รับชำระมา โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุวงดชำระอย่างชัดเจน

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบความครบถ้วนของเงินที่ได้รับชำระมา โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุวงดชำระอย่างชัดเจน

ค. การติดตามหนี้ค้างชำระ

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

จะดำเนินการติดตามหนี้ค้างชำระจากข้อมูลรายงานวิเคราะห์ลูกหนี้ประจำเดือน โดยได้รับความร่วมมือจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ในการรายงานสถานะการติดตามหนี้ค้างชำระของลูกหนี้แต่ละรายในการประชุมประจำเดือนร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ในส่วนของกระบวนการติดตามหนี้ค้างชำระของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการกำหนดขั้นตอนในการ ติดตามทวงหนี้โดยการออกจดหมายทวงหนี้สำหรับยอดค้างชำระที่เกินกำหนด

ง. การฝากเงินที่ได้ทำการชำระแล้ว

เมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับการชำระเงินค่าเช่าหรือค่าบริการแล้ว (ทั้งรูปแบบเชิครณาการและเงินสด) จะถูกนำไปฝากในบัญชีของกองทรัสต์ภายในวันเดียวกันหรืออย่างช้าที่สุดในวันทำการถัดไป

(2) ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ผู้ที่มีหน้าที่หลักในการเรียกเก็บ คือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผู้จัดการ กองทรัสต์โดยผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่สอบถามค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้งว่าค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บนั้นเป็นไปตามรายการค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บ จากกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน โดยค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ได้นั้นจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และการให้บริการแก่ผู้ที่มาใช้บริการทรัพย์สินของ กองทรัสต์เท่านั้น โดยในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะระบุประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจาก กองทรัสต์ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องไม่ซ้ำซ้อนกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการชำระ ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะดำเนินการ สอบถามค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้ง โดยจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- ก. เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์กับประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บได้ ที่กำหนดในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ข. หากเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่ได้รับอนุมัติ จากทรัสต์ แต่บริษัทฯ เห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้บริษัทฯ โดยคณะกรรมการ นำเสนอเพื่อขออนุมัติจากทรัสต์เพื่อชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว
- ค. ในกรณีค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุน การปฏิบัติงานเป็นผู้ดำเนินการอนุมัติรายการที่จัดเตรียมโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการชำระเงินให้แก่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หรือเป็นการชำระโดยตรงให้แก่ผู้ให้บริการ)

(3) ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีและจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบควบคุมการจัดซื้อ จัดจ้างขั้นต่ำสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- ก. มีการพิจารณาผู้เสนอราคาที่มีคุณสมบัติครบถ้วนอย่างน้อย 2 - 3 (สองถึงสาม) ราย (ยกเว้นการจัดซื้อที่มีลักษณะพิเศษ และมีผู้ให้บริการ/ผู้ขายสินค้าในตลาดน้อยกว่า 3 (สาม) ราย หรือมีมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกิน 20,000 (สองหมื่น) บาท) โดยทำใบขออนุมัติซื้อ (Purchase Requisition) พร้อมกับเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาเพื่อนำเสนอ ผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติ
- ข. การจัดซื้อจัดจ้างทุกประเภทต้องผ่านการอนุมัติจากผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติและการลงนามอนุมัติในเอกสารตาม อำนาจที่กำหนด โดยในปีบัญชี 2566 บริษัทได้มีการแก้ไขวงเงินอนุมัติ ซึ่งได้รับการอนุมัติตามมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4 ปีบัญชี 2566 และได้รับการอนุมัติจากทรัสต์เรียบร้อยแล้ว มีรายละเอียดดังนี้
 - ในกรณีที่มีการขออนุมัติสั่งซื้อสินค้ามูลค่าไม่เกิน 5,000 (ห้าพัน) บาท/ชิ้น หรือมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกิน 20,000 (สองหมื่น) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
 - สำหรับกรณีที่มีการขออนุมัติสั่งซื้อสินค้ามูลค่าเกิน 5,000 (ห้าพัน) บาท/ชิ้น หรือมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้ง

เกินกว่า 20,000 (สองหมื่น) บาท แต่ไม่เกิน 5,000,000 (ห้าล้าน) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการ

- มูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่า 5,000,000 (ห้าล้าน) บาท แต่ไม่เกิน 10,000,000 (สิบล้าน) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการร่วมกับกรรมการท่านใดท่านหนึ่ง
- และหากมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่า 10,000,000 (สิบล้าน) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือคณะกรรมการบริษัทฯ

ยกเว้น งานโครงการบำรุงรักษาและปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน ภายใต้งบประมาณประจำปี ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ โดยผู้อนุมัติมีอำนาจตามวงเงินที่กำหนด ดังนี้

- มูลค่าไม่เกิน 5,000,000 (ห้าล้าน) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการ
- และหากมูลค่าเกินกว่า 5,000,000 (ห้าล้าน) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการร่วมกับกรรมการท่านใดท่านหนึ่ง

ค. มีการจัดให้มีระบบควบคุมระบบการจัดซื้อจัดจ้างทั้งหมด โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่งานและไม่ให้บุคคลเดียวทำการจัดซื้อจัดจ้างตั้งแต่ต้นจนจบ กล่าวคือ บุคคลที่รับผิดชอบการจัดซื้อจัดจ้างต้องไม่ใช่บุคคลที่มีหน้าที่ในการตรวจรับสินค้าหรือบริการ เพื่อตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์และป้องกันการทุจริต เช่น การควบคุมด้วยหมายเลขใบสั่งซื้อ (Purchase Order) ที่เรียงลำดับหมายเลขไว้ล่วงหน้า การกำหนดให้มีใบตรวจรับของ พร้อมทั้งลายเซ็นของผู้ตรวจรับ และการจัดส่งใบตรวจรับของและใบแจ้งหนี้ให้กับหน่วยงานบัญชีเพื่อทำการชำระเงิน

(4) ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ก. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหลักการดังต่อไปนี้

- มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
- ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้ รวมถึงอยู่ภายใต้งบประมาณ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี
- มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถบริหารจัดการผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว เช่น อุปกรณ์สำคัญภายในอาคารได้รับการตรวจเช็คโดยช่างที่มีความชำนาญตามรอบบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ
- มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทุกๆ รอบ 3 (สาม) ปีบัญชีของกองทรัสต์ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Work Plan for Property Manager) โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันเป็นผู้ตรวจสอบแผนงานดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าครอบคลุมหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ ตลอดจนกำหนดดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายการตรวจสอบ (Checklist) หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ข้อกำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน พิจารณาว่าผลการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) ที่กำหนดหรือไม่

ง. บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดและดำเนินการตามแผนการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager Compliance Audit Work Plan) ซึ่งแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะมีการระบุรายการตามรายการตรวจสอบ (Checklist) รวมถึงมีการระบุหน้าที่ที่ประเภทใดมีหลักเกณฑ์และรอบระยะเวลาการตรวจสอบเป็นอย่างไร

นอกจากนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังต่อไปนี้
(ก) ต้องรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ต่อบริษัทฯ อย่างน้อย 3 (สาม) เดือนต่อ 1 (หนึ่ง) ครั้ง (ข) ชี้แจงกรณีมีข้อสงสัย หรือเห็นว่าการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ มีข้อบกพร่อง หรือแสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงที่ระบบงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจล้มเหลว หรือไม่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ (ค) ตรวจจบบรรายงานผลการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- จ. บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการสุ่มตรวจระบบการปฏิบัติงานและระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
- ฉ. ในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะร่วมกันพิจารณาและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว
- ช. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

7.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566

8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทฯ และทรัสต์ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์หาสาเหตุอย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกันบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 3) บริษัทฯ ร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำงานกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง

- ก. การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - ข. การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - ค. การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 5) กองทรัสต์และบริษัทฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการและการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่าง ๆ ตามความเหมาะสม
- 6) บริษัทฯ จัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้ส่วนเสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ที่เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 - (3) การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
- 7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - (3) บุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

9. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 (ศูนย์จุดสาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายเดือน โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 12,000,000 บาท (สิบสองล้านบาท) ต่อปี
- 2) ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายไตรมาส
- 3) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้

จำกัด หรือบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด หรือบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด โดยทรัพย์สินซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้กันใดไม่ได้ ทั้งนี้จะชำระให้เมื่อปรากฏว่ากองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว

- 4) ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด โดยทรัพย์สินซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้กันใดไม่ได้ ทั้งนี้จะชำระให้เมื่อได้รับชำระค่าตอบแทนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว

10. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเปิดเผยข้อมูล	เหตุการณ์
เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยเพื่อสิทธิใด ๆ (Record Date) / วันปิดสมุดทะเบียน (Book Closing) ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วย ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล การไม่จ่ายเงินปันผล การได้มาหรือสูญเสียทางการค้าที่สำคัญ การผิพนัดชำระหนี้ รายงานการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่นิติบุคคลอื่น รายงานเมื่อกรรมการผู้จัดการลาออก รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ol style="list-style-type: none"> งบการเงิน <ul style="list-style-type: none"> รายไตรมาส 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส ประจำปี 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

11. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 2) การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - ก. เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสต์
 - ข. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - ค. ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

11.1 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียงในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์และ/หรือทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้าและทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

11.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอการประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มี

ส่วนได้ส่วนเสีย ให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

- ก. ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- ข. กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็น เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อย และมีประสิทธิภาพ
- ค. เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปรายหรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
- ง. ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

11.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

11.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

11.5 มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในกรณีดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - ก. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - ข. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - ค. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - ง. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - จ. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - ฉ. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - ช. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - ซ. การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

11.6 บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกการดำเนินงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

12.1 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของบริษัท ซึ่งกำหนดให้มีกรรมการไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

วิธีการแต่งตั้งกรรมการจะดำเนินการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยการออกเสียงลงมติให้ถือเอามติเสียงข้างมาก โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง และในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทกำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการผู้ออกไปนั้นจะเลือกเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

12.2 ผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติ ตลอดจนความรู้และประสบการณ์ตามหลักเกณฑ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

13. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,440,000 บาท (หนึ่งล้านสี่แสนสี่หมื่นบาทถ้วน) (ไม่รวมค่าจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง หรือ Out-of-Pocket)

การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

1. การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงตามกรอบการควบคุมภายในแบบบูรณาการ หรือ COSO Internal Control - Integrated Framework 2013 (COSO 2013) ของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ซึ่งประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ และ 17 หลักการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ที่สำคัญด้านการดำเนินงาน การรายงานทางการเงิน และการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

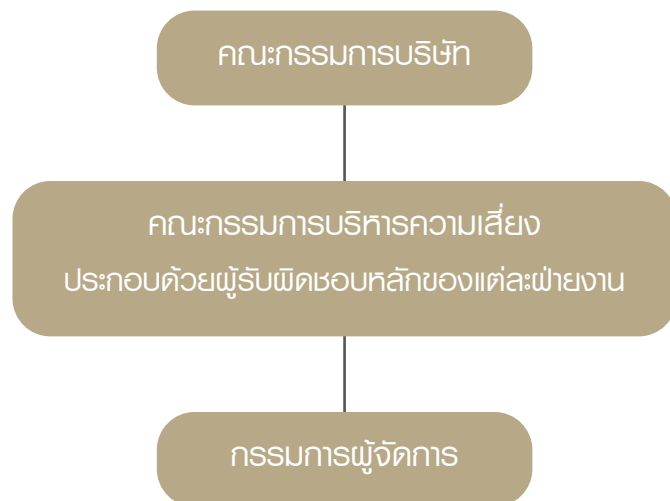
โดยบริษัทฯ จัดให้มีการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในเป็นประจำทุกปี โดยจะทำการประเมินผลจากข้อมูลและเหตุการณ์ในรอบปีบัญชี นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยใช้แบบประเมินของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เพื่อเป็นแนวทางในการประเมินหรือทบทวนความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยทุกปี โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบไปด้วยการประเมิน 5 ด้าน ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล ระบบการติดตาม ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอและเหมาะสม บริษัทฯจัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินงานตามคู่มือการทำงานและระบบการควบคุมภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กำหนดกรอบแนวทางการบริหารความเสี่ยงแบบทั่วทั้งองค์กร ซึ่งครอบคลุมระดับการบริหารจัดการกองทรัสต์และระดับบริษัท เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยโครงสร้างการบริหารจัดการความเสี่ยงมีองค์ประกอบดังนี้

2.1 การกำกับดูแลความเสี่ยง (Risk Governance) มีการกำหนดโครงสร้างและหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

- (1) คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปตามนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยง ส่งเสริมให้เกิดการบริหารความเสี่ยงในทุกระดับ และบริหารความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ อย่างครอบคลุม ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและโอกาสเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เพื่อให้เกิดวัฒนธรรมบริหารความเสี่ยงอย่างยั่งยืน
- (2) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับอนุมัติแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยผู้รับผิดชอบหลักของแต่ละฝ่ายงาน โดยมีกรรมการผู้จัดการเป็นประธาน มีหน้าที่พิจารณาประเด็นความเสี่ยงใหม่โดยการระบุ วิเคราะห์ ประเมินระดับความเสี่ยง ทบทวนและประเมินระดับความเสี่ยงของปัจจัยเสี่ยงที่มีอยู่ กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง ติดตามและรายงานผลการจัดการความเสี่ยงตามมาตรการที่กำหนด ตลอดจนรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นรายไตรมาส
- (3) กรรมการผู้จัดการ มีหน้าที่กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานและผลักดันให้ฝ่ายต่าง ๆ มีการบริหารความเสี่ยงและรายงานการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องผ่านคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมบริหารความเสี่ยงในบริษัท โดยมีโครงสร้างคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ดังภาพ

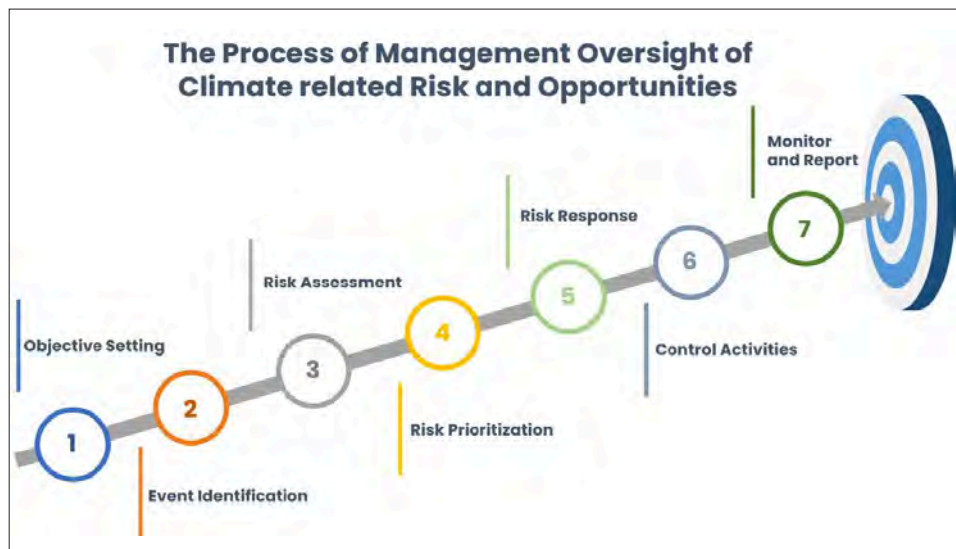


2.2 กรอบการบริหารความเสี่ยง พิจารณาความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk : S) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk : O) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk : F) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk : C) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk : E) และความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment Social Governance Risk : ESG)

2.3 กระบวนการบริหารความเสี่ยง มีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

- (1) การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมาย (Objective Setting) ที่สอดคล้องกับเป้าหมายเชิงกลยุทธ์
- (2) การระบุเหตุการณ์ หรือปัจจัยเสี่ยง (Event Identification) ที่อาจเกิดขึ้นแล้วส่งผลต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยพิจารณาความเสี่ยงทุกด้านที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากภายในและภายนอก
- (3) การประเมินระดับความเสี่ยง (Risk Assessment) โดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดของเหตุการณ์และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น
- (4) การจัดลำดับความเสี่ยง (Risk Prioritization) การจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยงโดยพิจารณาจากความสำคัญของเหตุการณ์และปัจจัยเสี่ยงที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญและมีโอกาสทำให้องค์กรได้รับความเสียหาย

- (5) การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response) ตามแต่ระดับความเสี่ยงด้วยวิธีการที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับ
- (6) การกำหนดกิจกรรมควบคุม (Control Activities) หรือมาตรการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- (7) การติดตามและการรายงานผลการบริหารความเสี่ยง (Monitor and Report) ให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาส

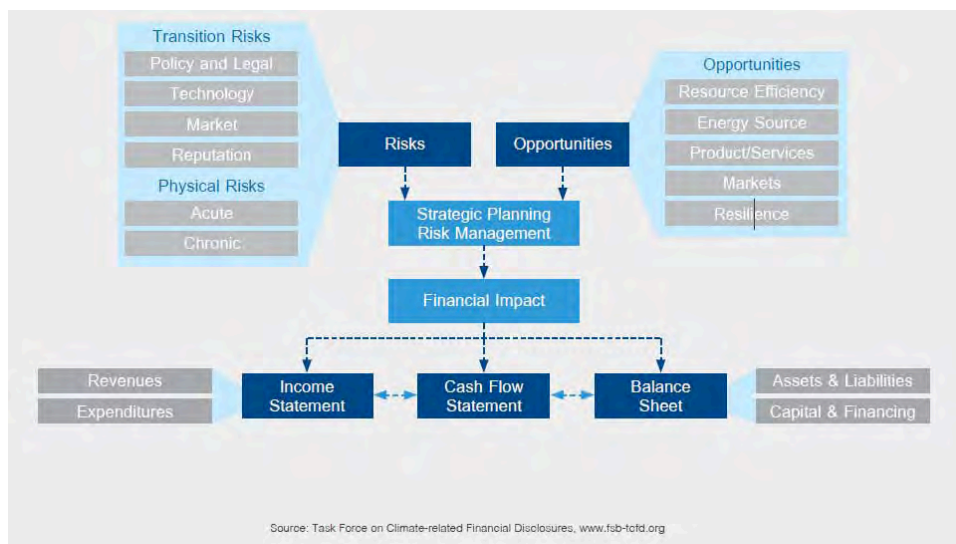


แผนภาพกระบวนการบริหารความเสี่ยงและขั้นตอนการดำเนินงาน

3. การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศตาม TCFD

ในปีบัญชี 2566 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในวงกว้าง ในการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์นับเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านความยั่งยืน อีกทั้งยังมีการประเมินผลกระทบด้านการเงินในเชิงปริมาณจากความเสี่ยงดังกล่าวต่อไป โดยกองทรัสต์จะนำข้อมูลความเสี่ยงและโอกาสที่ได้รับการระบุมาพิจารณาประกอบกับความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและกลยุทธ์ทางธุรกิจ เพื่อพัฒนากลยุทธ์ เป้าหมาย และการพัฒนาที่ยั่งยืนของกองทรัสต์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

3.1 การระบุความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศพร้อมด้วยแนวทางการแก้ไข โดย TCFD



แผนภาพการระบุความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศพร้อมด้วยแนวทางการแก้ไข โดย TCFD ปี 2560

กองทรัสต์มีการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านสภาพภูมิอากาศที่มีผลกระทบต่อรายงานทางการเงิน และการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามแนวทางของ Task Force on Climate-Related Financial Disclosure (TCFD) ซึ่งครอบคลุม 2 ด้าน ได้แก่

- 1) Transition Risk: ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย กฎหมาย เทคโนโลยี การตลาด และชื่อเสียง ซึ่งนำไปสู่สังคมคาร์บอนต่ำ
- 2) Physical Risk: ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเชิงกายภาพ ซึ่งอาจเกิดขึ้นโดยเฉียบพลัน หรือเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศในระยะยาว

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีความพยายามที่จะบรรเทาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศซึ่งอาจนำมาสู่โอกาสในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและการประหยัดต้นทุน การใช้แหล่งพลังงานที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่ำ การพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ การเข้าถึงตลาดใหม่ การสร้างความยืดหยุ่นให้กับห่วงโซ่อุปทานและการรักษาคุณค่าของทรัพย์สินในอนาคตเพื่อรักษาผู้เช่าปัจจุบันและดึงดูดผู้เช่าใหม่ โดยมีวิธีการจัดการความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ ดังนี้

- (1) ตั้งเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างเหมาะสม
 - ทำความเข้าใจเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยคำนึงถึงการปล่อยก๊าซเรือนกระจกพื้นฐาน และเส้นทางการเติบโตของธุรกิจ เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายในการลดอุณหภูมิโลกไม่น้อยกว่า 1.5 องศาเซลเซียส
- (2) ระบุแนวทางแก้ไขและพัฒนาแผนปฏิบัติงานเพื่อบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
 - ระบุเทคโนโลยีที่ใช้ กลยุทธ์ และรูปแบบธุรกิจที่ดีที่สุดและคุ้มค่าที่สุดเพื่อบรรลุเป้าหมาย
 - ระบุมาตรการตอบสนองต่อความเสี่ยงและโอกาสด้านสภาพภูมิอากาศที่อาจเกิดขึ้น
 - จัดทำแผนการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ที่กำหนดไว้

3.2 วิธีการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

แนวทางสำหรับการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ซึ่งมีจุดมุ่งหมายเพื่อระบุความเสี่ยงโอกาส และผลกระทบทางการเงินที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยมีวิธีการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ดังนี้

วิธีการประเมินความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ



3.3 การประเมินผลกระทบทางการเงินจากความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศต่อธุรกิจและทรัพย์สิน

- (1) ความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศและผลกระทบทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศและผลกระทบทางการเงินเป็นความท้าทายอย่างยิ่ง ไม่เพียงแต่การดำเนินงานของกองทรัสต์เท่านั้น ยังอาจส่งผลกระทบต่อองค์กรและทุกภาคส่วน โดยอาจส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่าย การลงทุน ผลกำไร และความสามารถในการแข่งขัน เป็นต้น การดำเนินงานต้องมีความยืดหยุ่น เตรียมพร้อมและปรับตัวอย่างรวดเร็ว หากไม่มีการปรับตัวอย่างทันท่วงทีอาจจะต้องเผชิญกับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นและการสูญเสียความเชื่อมั่นในอนาคต ซึ่งหมายถึงผลกำไรและความสามารถในการแข่งขันที่ลดลง โดยมีความเสี่ยงในประเภทต่าง ๆ ดังนี้

ประเภทความเสี่ยง	ความเสี่ยง	นิยามความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ ของกองทุนทรัสต์	มาตรการ เพื่อจัดการผลกระทบ
ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผ่าน (Transition risks)	ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> การไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย นโยบายและกฎหมายที่เข้มงวดมากขึ้นในเรื่อง ESG เช่น ภาษีการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ เป็นต้น 	<ul style="list-style-type: none"> ต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากข้อกำหนดทางกฎหมายที่เข้มงวดขึ้น CAPEX ที่สูงขึ้นจากการดำเนินการตามข้อกำหนดทางกฎหมายที่เข้มงวดขึ้น 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดให้มีฝ่ายงานที่ติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายใหม่อย่างใกล้ชิด เพื่อวางแผนการทำงานให้สอดคล้องและปฏิบัติตามข้อกำหนดและลดค่าปรับจากการกระทำผิดกฎหมาย
	ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี	<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนาเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการลดคาร์บอนไดออกไซด์ 	<ul style="list-style-type: none"> CAPEX ที่สูงขึ้นจากการเปลี่ยนทรัพย์สิน เพื่อลดการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์ 	<ul style="list-style-type: none"> ติดตามความเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีเกี่ยวกับอาคารพลังงานสีเขียว
	ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพตลาด	<ul style="list-style-type: none"> ความต้องการอาคารสำนักงานที่ค้ำขึ้นถึงเรื่องความยั่งยืน (ESG) ที่เพิ่มขึ้น 	<ul style="list-style-type: none"> การตั้งจำหน่ายทรัพย์สินสามัญที่มีการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์สูง ความสนใจที่ลดลงต่อพื้นที่สำนักงานที่ไม่มีการจัดการที่ดีในด้านการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ 	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณาการใช้เทคโนโลยีที่ส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานในอนาคต หากต้องมีการจำหน่ายทรัพย์สินให้ปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
ความเสี่ยงทางกายภาพ (Physical risks)	ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพลักษณะและชื่อเสียง	<ul style="list-style-type: none"> อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สอดคล้องกับหลัก ESG อาจไม่ได้รับการสนับสนุนและความนิยมจากผู้ถือหุ้นและนักลงทุน 	<ul style="list-style-type: none"> การสูญเสียความเชื่อมั่นจากผู้ถือหุ้นและนักลงทุน การสูญเสียผู้เช่า โดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติที่มีความตระหนักในเรื่อง ESG 	<ul style="list-style-type: none"> การนำอาคารของกองทุนทรัสต์เข้าร่วมมาตรฐาน GRESB และลดความเป็นมาตรฐานอาคาร LEED ปรับปรุงคุณภาพของอาคารให้สอดคล้องกับต่อสภาพแวดล้อม ลดการก่อมลภาวะ ลดการใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำ และสร้างสรรค์พื้นที่ที่มีการส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้ใช้อาคารเพิ่มมากขึ้น
	<ul style="list-style-type: none"> ภัยธรรมชาติเฉียบพลัน ภัยธรรมชาติต่อเนื่อง 	<ul style="list-style-type: none"> ภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย คลื่นความร้อนและเย็น พายุหมุน มีแนวโน้มที่จะเกิดบ่อยครั้งขึ้นและมีความรุนแรงมากขึ้น การเพิ่มขึ้นของอุณหภูมิโลก การเพิ่มขึ้นของระดับน้ำทะเล และภัยจากความแห้งแล้ง 	<ul style="list-style-type: none"> การสูญเสียทรัพย์สิน การหยุดชะงักของธุรกิจ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่สูงขึ้นจากผลกระทบที่เกิดขึ้นจากภัยธรรมชาติ การลงทุนและต้นทุนการดำเนินงานที่สูงขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ มูลค่าทรัพย์สินที่สูญหายที่ลดลงจากการได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติต่าง ๆ เบี้ยประกันภัยที่สูงขึ้น 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำแผนฉุกเฉินรองรับเหตุการณ์ที่เกิดจากภัยพิบัติทางธรรมชาติและแผนการฟื้นฟูกิจการ จัดทำแผนการดำเนินงานธุรกิจอย่างต่อเนื่องและการจัดทำมาตรการปฏิบัติตามแผนอย่างสม่ำเสมอ จัดทำประกันภัยให้ครอบคลุมถึงความเสียหายจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ พิจารณาเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่ถูกออกแบบสถาปัตยกรรมแบบยั่งยืน หรือรองรับการพัฒนาให้มีประสิทธิภาพในการประหยัดพลังงานได้ในอนาคต ทำการบำรุงรักษาอาคารอย่างสม่ำเสมอตามแผนการซ่อมบำรุงที่กำหนดไว้และให้มีการปรับปรุงคุณภาพอาคารเพื่อเพิ่มความสามารถในการประหยัดพลังงานและลดผลกระทบกับสิ่งแวดล้อม รวมถึงพิจารณาการใช้เทคโนโลยีที่สนับสนุนการอนุรักษ์พลังงานในอนาคต

หมายเหตุ มาตรการเพื่อจัดการผลกระทบในตารางข้างต้นเป็นมาตรการดำเนินการสำหรับ ปี 2566 และพิจารณาดำเนินการสำหรับปีต่อไป

(2) โอกาสและผลกระทบทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพอากาศ

แม้ว่าเป้าหมายการบรรลุความเป็นกลางทางคาร์บอน (Net Zero Carbon) อาจมาพร้อมกับความท้าทายและภาระทางการเงินที่สำคัญ แต่กองทรัสต์มองเห็นถึงโอกาสต่าง ๆ ดังนี้

โอกาส	นิยามของโอกาส	โอกาสต่อธุรกิจของกองทรัสต์	การดำเนินงานเพื่อสนับสนุนโอกาส
การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ	การใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การนำน้ำที่ใช้แล้วภายในอาคารมาบำบัดและหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่และการก่อสร้างอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานลดลงจากแผนงานที่จะปรับปรุงการใช้พลังงานและการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ การเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยการปรับปรุงด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับความยั่งยืน (ESG) การเสริมสร้างภาพลักษณ์ในด้านความยั่งยืน (ESG) ของกองทรัสต์และกลุ่ม Frasers 	<ul style="list-style-type: none"> ปรับปรุงระบบปั๊มน้ำเพื่อลดการใช้พลังงาน เพิ่มประสิทธิภาพเครื่องทำความเย็น การติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ การติดตั้งม่านบังพลังงานแสงอาทิตย์ การติดตั้งเครื่องชาร์จพลังงานไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ไฟฟ้า การเปลี่ยนหลอดไฟเป็นประเภท LED ที่บริเวณโถงอาคาร
แหล่งพลังงาน	การนำเทคโนโลยีพลังงานหมุนเวียนมาใช้ผลิตพลังงานสะอาด		
ผลิตภัณฑ์/บริการ	การพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านความยั่งยืนอาจเป็นสิ่งที่ดึงดูดลูกค้าโดยเฉพาะองค์กรที่เป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับระดับสากลที่มีความตระหนักด้าน ESG สูง	<ul style="list-style-type: none"> เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน โอกาสที่จะเพิ่มรายได้และอัตราผลตอบแทน 	<ul style="list-style-type: none"> การเข้าร่วมการรับรองมาตรฐานGRESB และคงความเป็นมาตรฐานอาคาร LEED จัดทำคู่มือการตกแต่งด้วยแนวคิดที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Fit-out guides)
การลดลงของต้นทุนทางการเงิน	กองทรัสต์มีโอกาสดอกตราสารหนี้สีเขียว (Green Bond) หากกองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่กำหนดโดยหน่วยงานที่กำกับดูแล	<ul style="list-style-type: none"> ตราสารหนี้สีเขียว (Green Bond) มีแนวโน้มที่จะมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าตราสารหนี้ทั่วไปที่มีลักษณะอื่น ๆ เหมือนกัน 	<ul style="list-style-type: none"> การกำหนดให้มีฝ่ายงานที่ติดตามกฎเกณฑ์การเปลี่ยนแปลงของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้าน ESG และแหล่งเงินทุนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำเงื่อนไขมาวางแผนการดำเนินงาน

หมายเหตุ การดำเนินงานเพื่อสนับสนุนโอกาสสำหรับปี 2566 และพิจารณาดำเนินการสำหรับปีถัดไป

3.4 แผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ระดับศูนย์ของกองทรัสต์ สำหรับปี 2566

ในปีบัญชี 2566 กองทรัสต์มีการดำเนินงานเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ระดับศูนย์ โดยมีการดำเนินกิจกรรมในด้านต่าง ๆ ดังนี้

ด้าน	เป้าหมาย	สถานะ	กิจกรรม
พลังงาน และ ก๊าซคาร์บอน ไดออกไซด์	การใช้นโยบายลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (GHG) โดยการลดประมาณ 25% ของการปล่อย GHG เมื่อเทียบกับปีฐาน (base year) ที่มีปริมาณ 14,995 ตัน CO2E ภายในปี 2025	●	<ul style="list-style-type: none"> ปรับปรุงระบบปั๊มน้ำ ปรับปรุงระบบปั๊มเพิ่มประสิทธิภาพของเครื่องทำความเย็น ติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ ติดตั้งม้านั่งพลังงานแสงอาทิตย์ ติดตั้งระบบชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า เปลี่ยนหลอดไฟฟ้าให้เป็นประเภท LED บริเวณโถงและพื้นที่ร้านค้า คู่มือการตกแต่งสำนักงานโดยเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
	ติดตามแผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลดลงทุกปี ปีละ 4% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า	●	<ul style="list-style-type: none"> ในปี 2023 GVREIT ปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งหมด 12,558 ตัน CO2 ซึ่งลดลงจากปีก่อนคิดเป็น 16% ในปี 2566 อาคารของกองทรัสต์มีปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเพิ่มขึ้น 2% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 และคิดเป็นเพิ่มขึ้น 6% จากแผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ตั้งเป้าหมายว่าต้องลดลง 4% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักจากการที่ผู้เช่ากลับมาทำงานภายในอาคารสำนักงานเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน และปัจจัยอื่น ๆ เช่น การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าบริการที่สนับสนุนการให้บริการแก่ผู้เช่าอาคารและการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ตลอดจนค่าสาธารณูปโภค
สินค้าและห่วงโซ่อุปทาน	การพัฒนาและการใช้นโยบายการสรรหาแหล่งจัดซื้อวัสดุที่ยั่งยืน โดยจะเริ่มการจัดซื้อในปี 2567 เป็นต้นไป	▲	<ul style="list-style-type: none"> การบันทึกชื่อผู้จำหน่ายสินค้าหรือบริการที่มีการใช้นโยบายความยั่งยืนในการผลิตสินค้าในอดีต วางแผนการสรรหาผู้จำหน่ายสินค้าหรือบริการที่มีการใช้นโยบายความยั่งยืนในการผลิตสินค้าในอนาคต
ของเสีย	เพิ่มประเภทขยะที่จะทำการรีไซเคิลในปี 2566	●	<ul style="list-style-type: none"> เพิ่มประเภทของถังขยะรีไซเคิล เพิ่มประเภทขยะรีไซเคิล
การดำเนินการอย่างยั่งยืน	การเปิดเผยข้อมูลตาม TCFD ในรายงานประจำปี	●	<ul style="list-style-type: none"> การประเมินความเสี่ยงในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลที่มีผลต่อการดำเนินงานทางธุรกิจ
การดำเนินการลงทุนที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยทางสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล	เข้าร่วมการประเมินมาตรฐาน GRESB ในปี 2564 เป็นปีแรก และปี 2566 มีเป้าหมายเพิ่มคะแนนผลการประเมินให้สูงขึ้นจากปี 2565	●	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์อยู่ในระดับ 2 ดาว โดยได้รับผลการประเมินในปี 2566 เท่ากับ 78 คะแนน ซึ่งสูงกว่าปี 2565 ที่ได้รับผลการประเมินเท่ากับ 67 คะแนน



ดำเนินการแล้วเสร็จตามแผนที่กำหนด



ล่าช้าจากแผนที่กำหนดแต่อยู่ระหว่างดำเนินการ

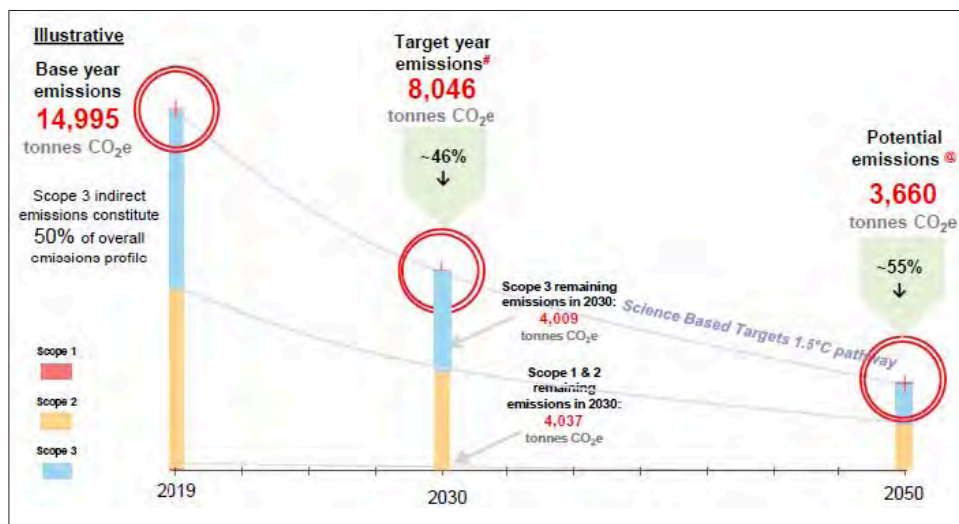


ยังไม่ได้ดำเนินการตามแผนที่กำหนด

จากแผนการดำเนินกิจกรรมข้างต้น เป็นไปตามนโยบายของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ที่ได้กำหนดเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2593 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการควบคุมการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียส ตามหลักคิดทางวิทยาศาสตร์ (Science-Based Target) หรือ SBTi 1.5°C pathway และสอดคล้องกับเป้าหมายของข้อตกลงปารีส (Paris Agreement) โดยการแสวงหาความเป็นไปได้และโอกาสในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ตั้งเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ดังนี้

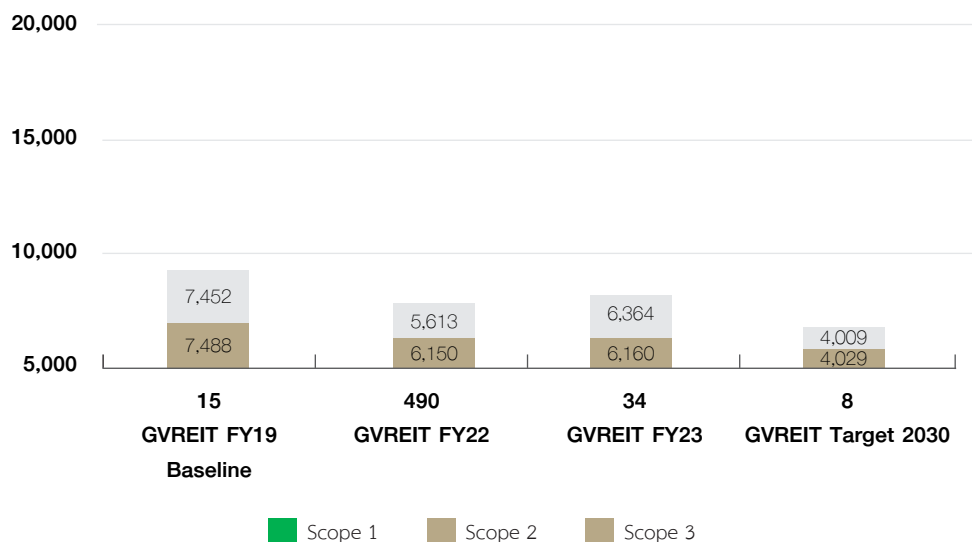
- เป้าหมายปี 2573 ลดจาก 14,995 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ ในปี พ.ศ. 2562 (ปีฐาน) เท่ากับ 8,046 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 46 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2562 (ปีฐาน)
- เป้าหมายปี 2593 ลดจาก 8,046 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ ในปี พ.ศ. 2573 มาเท่ากับ 3,660 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 55 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2573

โครงการศึกษาที่ได้รับการพัฒนาในปี 2565 โดยทีมวิจัยที่ปรึกษากับ PWC (PricewaterhouseCoopers)



แผนภาพแสดงปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (“GHG emissions”) ของกองทรัสต์ในระหว่างปี 2562 - 2566

BU Carbon Footprint



จากแผนภาพข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่าในปี 2566 กองทริสต์มีปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ จำนวนทั้งสิ้น 12,558 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ ลดลงร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับปีฐาน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพและความมุ่งมั่นในการพยายามลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ของกองทริสต์

ข้อมูล GHG emissions ประกอบด้วยรายละเอียดในแต่ละขอบเขต ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทริสต์ ดังนี้

- **ขอบเขต 1:** การคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นต์ทางตรง (Direct Emissions) จากกิจกรรมต่าง ๆ ขององค์กรโดยตรง เช่น การเผาไหม้ของเครื่องจักร การใช้พาหนะขององค์กร (ที่องค์กรเป็นเจ้าของเอง) การใช้สารเคมีในการบำบัดน้ำเสีย การรั่วซึม/รั่วไหลจากกระบวนการหรือกิจกรรม เป็นต้น
- **ขอบเขต 2:** การคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นต์ทางอ้อมจากการใช้พลังงาน (Energy Indirect Emissions) ได้แก่ การซื้อพลังงานมาใช้ในองค์กร ได้แก่ พลังงานไฟฟ้า พลังงานความร้อน พลังงานไอน้ำ เป็นต้น
- **ขอบเขต 3:** การคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นต์ทางอ้อมด้านอื่น ๆ การเดินทางของพนักงานด้วยพาหนะที่ไม่ใช่ขององค์กร การเดินทางไปสัมมนาออกสถานที่ การใช้วัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ เป็นต้น

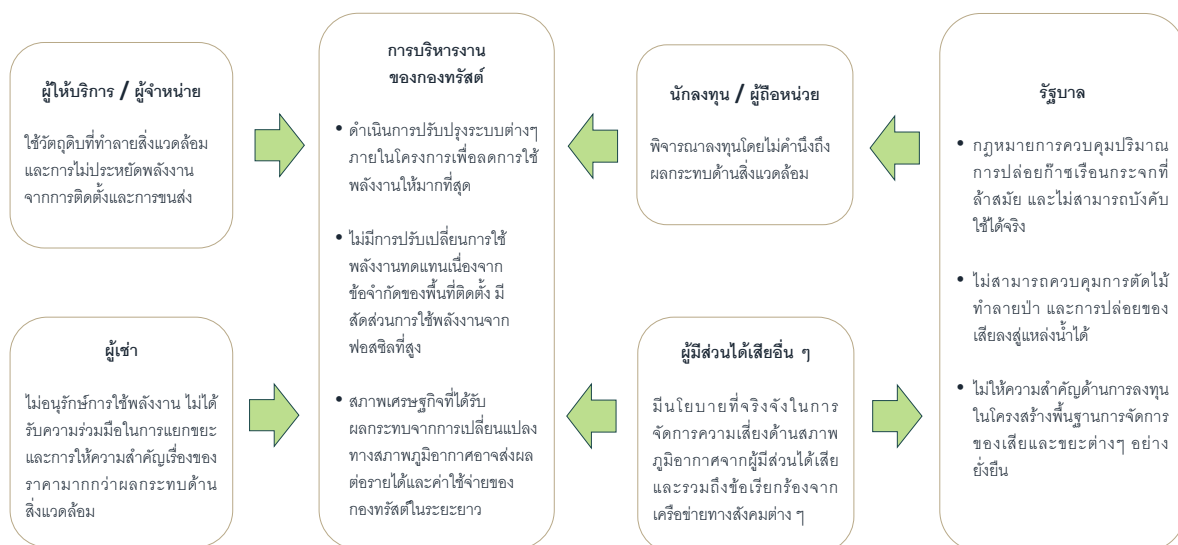
เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว จึงได้มีการกำหนดกลยุทธ์และแนวทางสู่เป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ระดับศูนย์ (Net-Zero Carbon Roadmap) ดังตารางด้านล่าง

ขอบเขต	โครงการระยะสั้น		โครงการในลำดับถัดไป	
ขอบเขต 1 และ 2 : พลังงาน	การปรับปรุงระบบปั๊มน้ำ		ระบบการระบายอากาศที่มีประสิทธิภาพ	การใช้เชื้อเพลิงชีวภาพ
ขอบเขต 2 : ไฟฟ้า	การติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์ และปรับปรุงอาคารให้สามารถใช้พลังงานทดแทนได้	การเปลี่ยนประเภทหลอดไฟเป็น LED	การผลิตและจัดเก็บพลังงานทดแทน	การเข้าทำสัญญาพลังงานทางเลือก (ถ้ามี)
	ม้านั่งพลังงานแสงอาทิตย์	การจัดซื้อจัดจ้างพลังงานทดแทน & RECS	การใช้สื่อดความร้อน	การรณรงค์เรื่องการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงาน
ขอบเขต 3 หมวด 1 : การจัดซื้อ / จัดจ้างสินค้าและบริการ	การลดปริมาณการใช้กระดาษ / จัดซื้อกระดาษที่สอดคล้องกับความยั่งยืน		พัฒนารูปแบบการดำเนินธุรกิจด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย	
	การจัดซื้อ / จัดจ้าง อย่างยั่งยืน อาทิ การตรวจสอบนโยบายและโครงการ ESG ของผู้ให้บริการ / ผู้จำหน่ายสินค้า		การบริหารจัดการน้ำ - การใช้อุปกรณ์ที่ประหยัดน้ำ การจัดการน้ำฝน และการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่	
	การจัดซื้อ / จัดจ้าง อย่างยั่งยืน อาทิ การตั้งเป้าหมายในเรื่อง ESG ให้แก่ผู้ให้บริการ / ผู้จำหน่ายสินค้า			

ขอบเขต	โครงการระยะสั้น		โครงการในลำดับถัดไป	
ขอบเขต 3 หมวด 5 : ขยะ / ของเสีย	การจัดการขยะ - อาทิ การเพิ่มจำนวนประเภทขยะรีไซเคิล		การให้ความรู้ความ เข้าใจกับผู้เช่าและผู้ จัดการ	การจัดให้ลูกค้าเข้ามามีส่วน ร่วมในการตั้งเป้าหมายความ เป็นกลางทางคาร์บอน, การได้ รับมาตรฐานต่างๆ และการตั้ง เป้าหมายในการลดการใช้ก๊าซ คาร์บอนไดออกไซด์
ขอบเขต 3 หมวด 6 : การเดินทาง เพื่อธุรกิจ	การติดตั้งสถานีชาร์จไฟฟ้าสำหรับยานพาหนะ			
ขอบเขต 3 หมวด 13 : การจัด ทรัพยากรทางอ้อม	โครงการ UNPLUG (ลดการ ใช้พลังงาน)	คู่มือคำแนะนำการตกแต่ง พื้นที่เพื่อความยั่งยืน		
	สัญญาเช่าที่คำนึงถึงสิ่ง แวดล้อม	การจัดซื้อจัดจ้างสำหรับผู้เช่า		

3.5 การประเมินการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกที่สำคัญของกองทรัสต์ เกี่ยวกับความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

กองทรัสต์มีการวิเคราะห์ภาพเหตุการณ์การมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกที่สำคัญ ในกรณีที่เป็นการเกิดเหตุการณ์ที่ทุกภาคส่วนไม่ให้ความร่วมมือในการแก้ปัญหาโลกร้อนและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ เกิดความรุนแรงด้านสภาพอากาศ และกฎหมายการควบคุมปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ล้าสมัย ไม่ครอบคลุมและไม่สามารถบังคับใช้ได้จริง โดยประเมินจากพฤติกรรมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อใช้ในการกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ รายละเอียดดังภาพ



การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1 รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทฯ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ ตามประกาศ สข. 29/2555 ทั้งนี้ รายละเอียดการทำการธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สข. 29/2555

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัทฯ ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย

- ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่จะเป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำ แต่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำกำหนดไว้ที่ 12 ล้านบาท
- ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 2 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ แต่ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติของกองทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐาน และอัตราผันแปรที่สะท้อนผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้น สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น

2) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

เป็นบริษัทที่มีกรรมการและมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นรายเดียวกับผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ อัตราพื้นฐานมีมูลค่าไม่เกิน 100 ล้านบาท และในส่วนค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ไม่เกินร้อยละ 8 ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ

3) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยในขณะนั้น บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นบริษัทในเครือของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งในขณะนั้นถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่จากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

ณ วันทำธุรกรรมเป็นบริษัทในเครือของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

เงื่อนไขนโยบายราคา

สำหรับราคาที่กองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด ที่เท่ากับ 9,906 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง) ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินและต่ำสุดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ความเห็นด้านราคา

รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เพราะทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ และตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี โดยทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

2. รายละเอียดระหว่างกันระหว่างกองกรรสดักับบริษัท/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับผู้จัดการกองกรรสดัก

รายการระหว่างกันระหว่างกองกรรสดักับบริษัท/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับผู้จัดการกองกรรสดัก สำหรับปีบัญชี 2566 (วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566) สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัท/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการ ปีบัญชี 2566 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
1. บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	มีการรวมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองกรรสดัก	25.40	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	อัตราค่าเช่าและค่าบริการและเงื่อนไขการเช่า อื่น ๆ เป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่สำนักงาน ซึ่งเป็นเงื่อนไขธุรกิจปกติเสมือนทำกับผู้เช่า รายอื่น
2. บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด	มีการรวมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองกรรสดัก	27.70		
3. บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด	มีการรวมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองกรรสดัก	7.23		
4. บริษัท บิสซิเนส โพรเซส เอทเซอร์สซิง จำกัด	มีการรวมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองกรรสดัก	2.47		
5. บริษัท อีสเทอร์น โคเจนเนอเรชั่น จำกัด	มีการรวมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองกรรสดัก	2.82		
6. บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีการรวมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองกรรสดัก	23.45	<ul style="list-style-type: none"> รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ The Victor เพื่อใช้ในการประกอบกิจการห้องประชุม อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าและค่าบริการและเงื่อนไข การเช่าอื่น ๆ เป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่เช่า สำนักงาน ซึ่งเป็นเงื่อนไขธุรกิจปกติเสมือน ทำกับผู้เช่ารายอื่น
7. บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	มีการรวมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองกรรสดัก	0.03	รายได้ค่าเช่าพื้นที่ห้องประชุม Victor Club อาคารสาทร สแควร์	อัตราค่าเช่าห้องประชุม Victor Club เป็นไป ตามแผนธุรกิจซึ่งเป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไป เสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น

บริษัท/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการ ปีบัญชี 2566 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
8. บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	3.43	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามแผนธุรกิจ พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไขการค้า ปกติทั่วไปเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น
9. บริษัท เอเชียบูคิส จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	0.33		
10. บริษัท ทศภาค จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	0.01	- รายได้ค่าไฟฟ้าจากการใช้พื้นที่จัดกิจกรรม ลานเบียร์ ปี 2565	- อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามแผน ธุรกิจพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไข การค้าปกติทั่วไปเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น
11. บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	0.77	- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์	- อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามแผน ธุรกิจพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไข การค้าปกติทั่วไปเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น
		0.14	- ค่าชมไม่ทรัพย์สินเหรียญเช่าตามเทศกาล	- ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็น เงื่อนไขการค้าทั่วไป
12. บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	10.45	- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์	- อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามแผน ธุรกิจพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไข การค้าปกติทั่วไปเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น
		1.9	- รายได้ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับบริษัทในการประกอบ กิจการโรงแรม (ดี โอกระ เพรสติจ กรุงเทพฯ) - ค่าเช่าพื้นที่จอดรถจำนวน 164 คัน อาคาร ปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อใช้ในการ ดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์	- ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตาม สัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน - ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตาม สัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
13. บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	มีการการที่มีความเกี่ยวโยง กับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของผู้จัดการกองทรัสต์	1.53	- ส่วนแบ่งรายได้จากค่าบริการอุปกรณ์ เชื่อมต่อระบบสื่อสารและระบบอินเทอร์เน็ต แก่ผู้เช่าในอาคารปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญา ที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน

บริษัท/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการ บัญชี 2566 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
14. บริษัท นอร์ท สสาร โฮเตล จำกัด	มีการรวมการที่มีความเกี่ยวโยง กับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.02	- รายได้ค่าเช่าห้องประชุม Victor Club อาคารสหพร สแควร์ - ค่าของขวัญของรางวัลกิจกรรมให้ผู้เช่า	อัตราค่าเช่าห้องประชุม Victor Club เป็นไปตามแผนธุรกิจ ซึ่งเป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไป เสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น - ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป
15. บริษัท เพเรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ เซอร์วิสเอส (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	0.03	รายได้จากค่าล่วงเวลาปรับอากาศจากการ ใช้สถานที่ Outdoor Venture Victor ชั้น 8 อาคารปาริควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	อัตราค่าล่วงเวลาปรับอากาศใช้พื้นที่ชั้น 8 เป็นไปตามแผนธุรกิจ ซึ่งเป็นเงื่อนไขการค้า ปกติทั่วไปเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น
16. บริษัท เพเรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	มีการรวมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	0.02	รายได้จากค่าไฟฟ้าและค่าเบ็ดเตล็ด จากการ เช่าใช้สถานที่ Outdoor Venture Victor ชั้น 8 อาคารปาริควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	อัตราค่าไฟฟ้าและค่าเบ็ดเตล็ด ใช้พื้นที่ Outdoor Venture Victor ชั้น 8 เป็นไปตาม แผนธุรกิจ ซึ่งเป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไป เสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น
17. บริษัท พอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	2.79	ค่าปรับปรุงงานระบบจอตกรภายใน และค่า อะไหล่ของอาคารปาริควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญา ที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
18. บริษัท ภักดี ริเทล จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.01	ค่าของขวัญของรางวัลในเทศกาลปีใหม่ 2566	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญา ที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
19. บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	มีการรวมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	12.74	ค่าสินค้าอุปโภคบริโภคและวัสดุสิ้นเปลือง สำหรับให้บริการผู้เช่าทั้ง 2 อาคาร	ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็น เงื่อนไขการค้าทั่วไป
20. บริษัท โสธากา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีการรวมการที่มีความเกี่ยวโยง กับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.02	ค่าน้ำดื่ม / เครื่องดื่ม เพื่อให้บริการสำหรับผู้ บริการพื้นที่ห้องประชุม Victor Club	ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็น เงื่อนไขการค้าทั่วไป
21. บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	มีการรวมการร่วมกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	0.56	ค่าน้ำดื่ม / เครื่องดื่ม เพื่อให้บริการสำหรับผู้ บริการพื้นที่ห้องประชุม Victor Club	ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็น เงื่อนไขการค้าทั่วไป

บริษัท/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการ ปีบัญชี 2566 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
22. บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.25	ค่าเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ตเพื่อให้บริการสำหรับผู้ให้บริการพื้นที่ห้องประชุม Victor Club	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
23. บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่มีกรรมกรรมร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	0.12	ค่าจัดพิมพ์เอกสารสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ปี 2566	ราคาและเงื่อนไขการให้บริการเป็นไปตามของเบตงานและบริการที่ตกลงกัน
24. บริษัท โสม แอนด์ ออฟฟิศ ดิลิเวอรี่ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.53	ค่าเครื่องดื่มสำหรับจัดเตรียมให้กับผู้ใช้บริการพื้นที่ห้องประชุม Victor Club รวมถึงสำหรับการจัดกิจกรรม	ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป
25. Frasers Property Corporate Services PTE.LTD	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	0.12	ค่าธรรมเนียมการเข้าร่วมการประชุม GRESB ปี 2565	ราคาและเงื่อนไขการให้บริการเป็นไปตามขอบเขตงานและบริการที่ตกลงกัน

3. นโยบายการทำการรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่น ๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัสต์ ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 - 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) นโยบายการทำการรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต
 - การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม มีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไข และข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัสต์ ทั้งนี้ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัสต์
 - กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

4. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

- 1) รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถสรุปได้ ดังนี้

ความสัมพันธ์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด) โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 (เก้าสิบเก้าจุดเก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

เงื่อนไขนโยบายราคา

อัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าและบริการ

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	ประเภทพื้นที่เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)
โครงการสาทร สแควร์	ตู้ ATM	1
โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	พาณิชย์กรรม	175

ความเห็นด้านราคา

การเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งตู้ ATM ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โครงการสาทร สแควร์ โดยอัตราค่าเช่าเป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ในส่วนของการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรก ๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และมีทำเลพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงประตูเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของอาคาร

- 2) กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
- (2) ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - ก. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - ข. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
 - ค. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น
 - ง. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (ค) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ www.gvreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ www.set.or.th

ความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาความยั่งยืน

1. นโยบายภาพรวม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจและบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม (Environment) สังคม (Social) และธรรมาภิบาล (Governance) ปฏิบัติหน้าที่เยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมภายใต้กฎหมาย กฎระเบียบ กฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บนพื้นฐานของการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย ได้แก่ ผู้เช่า ผู้ให้บริการ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่ค้า หน่วยงานกำกับดูแล พนักงาน ชุมชนและสังคม พิจารณาปัจจัยเสี่ยงทั้งภายนอกและภายใน รวมถึงโอกาสและความท้าทายเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสภาพภูมิอากาศ เพื่อนำมาพัฒนาการดำเนินธุรกิจและบริหารจัดการกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมายในระยะยาวอย่างยั่งยืน

ภาพรวมการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ด้าน	กลยุทธ์	แนวทางการดำเนินงาน
สิ่งแวดล้อม (Environment - E)	<p>เพิ่มประสิทธิภาพและแสวงหาโอกาสในการใช้พลังงานที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และลดการใช้พลังงาน</p> <p>ส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย</p> <p>พัฒนาระบบการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ปรับเปลี่ยนการใช้เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และวัสดุที่ช่วยลดการใช้พลังงานแต่ให้ประสิทธิภาพสูง เช่น การใช้หลอดไฟ LED การใช้เทคโนโลยี Motion Sensor ในการเปิด-ปิดไฟแสงสว่าง เป็นต้น - ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทนหรือพลังงานทางเลือก เช่น การติดตั้ง EV Charger, การใช้พลังงานแสงอาทิตย์ (Solar cell) - การนำน้ำที่ใช้แล้วภายในอาคาร มาบำบัดและหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (Gray Water Reuse) - การเลือกใช้สินค้าหรือบริการที่ได้รับเครื่องหมายคาร์บอนฟุตพริ้นท์ หรือมีกระบวนการผลิตที่ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก - การปรับใช้สัญญา Green Lease ในอนาคต (สัญญาเช่าที่ผู้เช่า ผู้รับเหมา ผู้ผลิต และผู้จำหน่าย มีส่วนร่วมในการอนุรักษ์พลังงาน การลดของเสียและการรีไซเคิล การใช้ผลิตภัณฑ์ทำความสะอาดที่ไม่เป็นอันตราย หรือการดำเนินการที่ยั่งยืนด้านอื่น ๆ) - การดำเนินการมาตรการ 5R เพื่อช่วยลดปริมาณขยะ (Reduce Reuse Recycle Repair Reject) - การกำหนดเป้าหมายและการเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

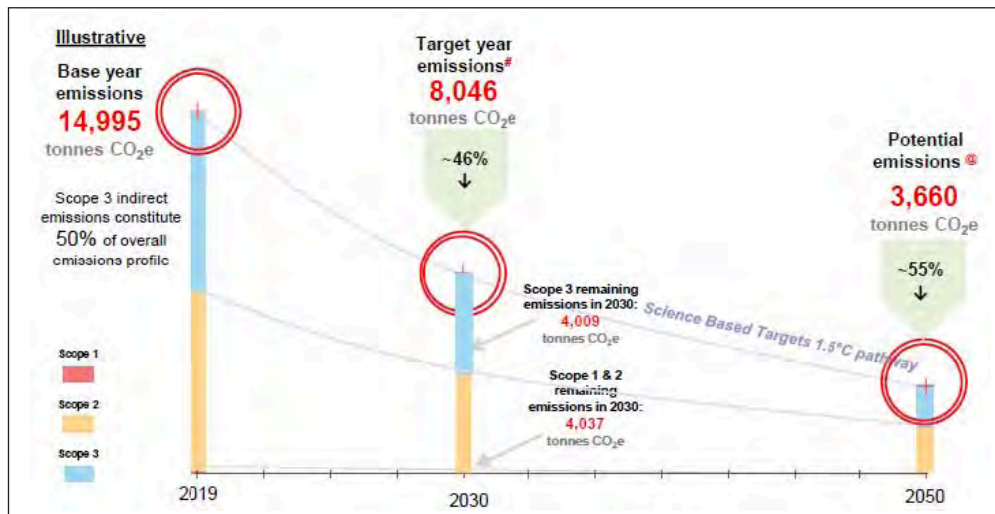
ด้าน	กลยุทธ์	แนวทางสู่เป้าหมาย
สังคม (Social - S)	ส่งเสริมสุขภาพความปลอดภัยและความสะดวกสบายของผู้ใช้อาคาร ชุมชน และสังคม การสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี มีคุณภาพ การช่วยเหลือชุมชนและสังคม	<ul style="list-style-type: none"> - การรักษาและปรับปรุงพื้นที่สีเขียวอย่างต่อเนื่อง - การบำรุงรักษาและปรับปรุงระบบ เครื่องมือ เครื่องจักร และอุปกรณ์ ตลอดจนการอบรมฝึกซ้อมสถานการณ์ฉุกเฉินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ - จัดให้มีการบำบัด ตรวจวัด วิเคราะห์ และแก้ไขคุณภาพน้ำเสียให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานก่อนปล่อยสู่แหล่งน้ำสาธารณะ - การส่งเสริมและประชาสัมพันธ์ข้อมูล ข่าวสาร และกิจกรรมต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์เพื่อนำไปสู่สังคมความเป็นอยู่ที่ยั่งยืน - การจัดกิจกรรมที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมอย่างยั่งยืน เช่น กิจกรรมบริจาคโลหิตร่วมกับสภาอากาศไทย
ธรรมาภิบาล (Governance - G)	การประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรม การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน	<ul style="list-style-type: none"> - การประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมภายใต้กฎหมาย กฎระเบียบ กฎเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี - การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและในเวลาที่เหมาะสม - การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม - สนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร - จัดให้มีการสื่อสารและฝึกอบรมแก่บุคลากร เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

2. นโยบายและการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

ในปี 2566 กองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่นดำเนินงานตามกลยุทธ์และแนวทางสู่เป้าหมาย (Net-Zero Carbon Roadmap) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าร่วมนโยบายกับกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) เมื่อปี 2565 ในการกำหนดเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2593 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการควบคุมการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียสตามหลักคิดทางวิทยาศาสตร์ (Science-Based Target) หรือ SBTi 1.5 °C pathway และสอดคล้องกับเป้าหมายความตกลงปารีส (Paris Agreement) โดยการแสวงหาความเป็นไปได้และโอกาสในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยผลการดำเนินงานในปี 2566 กองทรัสต์มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ 12,558 tonCO₂e ลดลง ~16% จากปี 2562 (ปีฐาน) ที่ 14,995 tonCO₂e และมุ่งสู่การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกมาเท่ากับ 3,660 tonCO₂e ภายในปี พ.ศ. 2593 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายใน 3 เรื่องสำคัญ ได้แก่ 1) เพิ่มประสิทธิภาพและแสวงหาโอกาสในการใช้พลังงานที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 2) ส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย และ 3) พัฒนาระบบการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

1) การกำหนดเป้าหมายเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

ในปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าร่วมนโยบายกับกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ในการกำหนดเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2593 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการควบคุมการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียสตามหลักคิดทางวิทยาศาสตร์ (Science-Based Target) หรือ SBTi 1.5 °C pathway และสอดคล้องกับเป้าหมายความตกลงปารีส (Paris Agreement) โดยการแสวงหาความเป็นไปได้และโอกาสในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยตั้งเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจาก 14,995 tonCO₂e ในปี พ.ศ. 2562 (ปีฐาน) มาเท่ากับ 3,660 tonCO₂e ภายในปี พ.ศ. 2593 และเพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว จึงได้มีการกำหนดกลยุทธ์และแนวทางสู่เป้าหมาย (Net-Zero Carbon Roadmap) ใน 3 เรื่องสำคัญ ได้แก่ 1) เพิ่มประสิทธิภาพและแสวงหาโอกาสในการใช้พลังงานที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 2) ส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย และ 3) พัฒนาระบบการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น



Net Zero Emission Target

2) การจัดการสภาพแวดล้อม

กองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่นสานต่อเจตนารมณ์ในการที่จะรักษาและพัฒนากระบวนการบริหารจัดการทรัพย์สิน ตลอดจน การดูแลสภาพแวดล้อมของกองทรัสต์ที่คำนึงถึงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สังคม ชุมชน และผู้ถืออาคาร เป็นไปตามกฎหมาย ด้านสิ่งแวดล้อม โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกในการให้คำปรึกษาทางด้านการดูแลตลอดจน การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม อาทิ

- การดูแล รักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง เพื่อคงไว้ซึ่งคุณภาพอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED หรือ Leadership in Energy and Environment Design จาก The U.S. Green Building Council (USGBC)
- การจัดทำคู่มือคำแนะนำการตกแต่งพื้นที่เพื่อความยั่งยืน (Green Fit Out Guide) เพื่อส่งเสริมและเชิญชวนผู้เช่าให้ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการจัดการและพัฒนาสิ่งแวดล้อมแบบยั่งยืน โดยการเลือกใช้วัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องมือในก่อสร้าง ตกแต่ง หรือ ปรับปรุงพื้นที่สำนักงานและร้านค้า ที่มีคุณสมบัติเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและมีรูปแบบการใช้งานที่ยั่งยืน ตลอดจนการกำจัด ขยะหรือของเหลือใช้ให้ดำเนินการอย่างถูกวิธี
- จัดให้มีการบำบัด ตรวจจับ วิเคราะห์ และแก้ไขคุณภาพน้ำเสียให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานก่อนปล่อยสู่แหล่งน้ำสาธารณะ
- การดูแลระบบเติมอากาศในอาคารจ่อตรงชั้นใต้ดิน เพื่อลดปริมาณคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) และคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂) ภายในพื้นที่จอดรถ
- การเลือกใช้สินค้าหรือบริการที่แสดงค่าปริมาณก๊าซเรือนกระจกที่ปล่อยออกมาจากผลิตภัณฑ์หรือบริการ และได้รับ เครื่องหมายคาร์บอนฟุตพริ้นท์ จากองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการ ส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อาทิ ผลิตภัณฑ์กระดาษชำระ

	 PARK VENTURES <small>(THE STANDARD FOR BUSINESS)</small>	 SATHORN SQUARE
รางวัล Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)	ระดับแพลตินัม	ระดับทองคำ
ของสภาอาคารเขียวสหรัฐอเมริกา (The U.S. Green Building Council : USGBC)	(PLATINUM)	(GOLD)

3) การจัดการพลังงาน

ในปี 2566 กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์และการบริหารจัดการการใช้พลังงาน โดยคำนึงถึงทรัพยากรในด้านต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า น้ำ และเชื้อเพลิง อันมีค่าที่มีอยู่อย่างจำกัด และมีปณิธานในการปฏิบัติตามกรอบแห่งพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง อาทิ

- กำหนดให้ทุกหน่วยงานย่อย ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพยากร คู่ค้า ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ได้ทราบและตระหนักถึงการบริหารจัดการพลังงานและการใช้พลังงานอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนจัดให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงาน ซึ่งเป็นเครื่องมือที่จะคอยกำกับ ตรวจสอบ และจะทำให้ทราบถึงการใช้งบประมาณของกองทรัสต์ ตลอดจนได้มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารได้ตระหนักถึงการใช้งบประมาณอย่างมีคุณค่า อีกทั้ง ยังมีการรณรงค์การใช้ทรัพยากรน้ำและพลังงานผ่านสื่อต่าง ๆ อีกด้วย
- จัดให้มีการวางแผนงานการบำรุงรักษา ปรับปรุง ตลอดจนทดสอบสมรรถนะของระบบ เครื่องจักร และอุปกรณ์ต่าง ๆ (preventive maintenance) มีการวิเคราะห์ ตรวจสอบและวัดประสิทธิภาพเพื่อเป็นการตรวจสอบสมรรถนะการทำงานให้เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานที่ผู้ผลิตกำหนด ให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด อีกทั้งยังเป็นการยืดอายุการใช้งานของเครื่องจักร ซึ่งส่งผลถึงการสิ้นเปลืองพลังงานน้อยลง และเพื่อเป็นข้อมูลในการบริหารจัดการพลังงานของอาคารได้อย่างถูกต้อง
- เปลี่ยนการใช้หลอดไฟฟลูออเรสเซนต์ เป็นหลอดไฟ LED นอกจากจะช่วยให้ประหยัดปริมาณการใช้ไฟฟ้าแล้ว ยังให้ความร้อนต่ำ ส่งผลให้อุณหภูมิภายในพื้นที่ไม่ร้อนจากการเปิดไฟ
- การนำน้ำที่ใช้แล้วภายในอาคารมาบำบัดและหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (Gray Water Reuse) อาทิ รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อลดปริมาณการใช้น้ำประปา
- ดำเนินการพัฒนาระบบการจัดการพลังงานและการอนุรักษ์พลังงานอย่างเหมาะสมและยั่งยืน ให้ถูกต้องสอดคล้องกับกฎหมาย และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และการจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- นำเทคโนโลยีการผลิตที่ทันสมัยสามารถลดการใช้พลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ตลอดจนแนวทางการปฏิบัติที่ดีที่สากลยอมรับมาดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานของโครงการอย่างต่อเนื่อง
- สนับสนุนการใช้พลังงานทดแทนประเภทต่าง ๆ ตลอดจนการนำทรัพยากรที่ใช้แล้วหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่โดยพิจารณาถึงความเหมาะสม ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการบริหารจัดการพลังงานและการอนุรักษ์พลังงาน
- ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงานโดยกำหนดแผนงานและเป้าหมายในการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้เจ้าหน้าที่ทุกคนเข้าใจและปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง
- ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพยากรโดยคณะทำงานด้านการจัดการพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานทุกปี โดยจัดทำรายงานการจัดการพลังงานเสนอต่อผู้บริหารและเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
- ถือว่าการอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ทุกระดับพึงปฏิบัติ ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตาม ตรวจสอบ และรายงานต่อคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน
- สนับสนุนทรัพยากรด้านบุคลากร งบประมาณ เวลาในการทำงาน การฝึกอบรม และการมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อการจัดการและพัฒนาพลังงานต่อไป
- มีการดำเนินการตามมาตรการการอนุรักษ์พลังงานเพื่อให้เกิดผลประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม ตระหนักถึงการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคมผ่านกิจกรรมต่าง ๆ อาทิ

อาคารปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์จัดกิจกรรม Earth Hour เชิญชวนผู้เช่าในอาคารร่วมกันปิดไฟดวงที่ไม่จำเป็น เป็นเวลาอย่างน้อย 1 ชั่วโมง เพื่อความเป็นหนึ่งเดียวในการแสดงความห่วงใยสิ่งแวดล้อมและสร้างความตระหนักถึงปัญหาโลกร้อน ร่วมกับหลายล้านคนจาก 190 ประเทศทั่วโลก

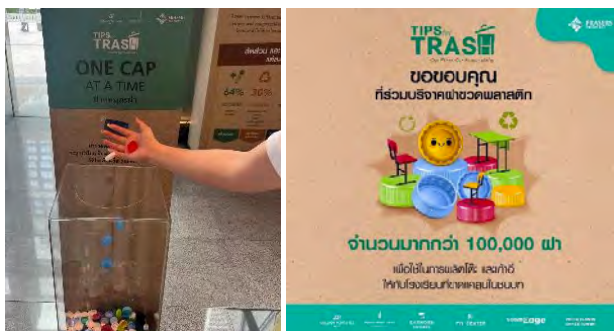


4) การจัดการขยะ

ในปี 2566 กองทรัสต์ยังคงสานต่อกิจกรรมโครงการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทาง เพื่อช่วยเป็นส่วนหนึ่งในการจัดการและบรรเทาปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากขยะ โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นผู้เช่า ผู้ใช้บริการอาคาร เพื่อสร้างความตระหนักและการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมในการแยกขยะ ด้วยการจัดตั้งถังขยะ 6 ประเภท ที่บริเวณล็อบบี้อาคารทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ 1. ขยะทั่วไป (General Waste) 2. ขวดพลาสติก (Pet Plastic Bottle) 3. พลาสติกยืด (Soft Plastics) 4. พลาสติกแข็งอื่น ๆ (Hard Plastics) 5. กระป๋องอะลูมิเนียม (Aluminum Can) 6. ขวดแก้ว (Glass Bottle) และเพื่อให้สอดคล้องตามนโยบายและเป้าหมายของกองทรัสต์เพื่อมุ่งสู่การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก กองทรัสต์ยังให้ความสำคัญต่อการคัดเลือกผู้รับซื้อขยะประเภทขวดพลาสติก กระป๋องอะลูมิเนียม และขวดแก้ว ซึ่งมีกระบวนการรับซื้อและขนกลับอย่างเหมาะสม สะอาด ปลอดภัยเพื่อนำขยะดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลนำกลับมาใช้ใหม่อีกครั้งอย่างต่อเนื่อง จากการคัดแยกปริมาณขยะรีไซเคิลที่สามารถคัดแยกขยะได้จากทั้ง 2 อาคารภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ ดังนี้

แก้ว	โลหะ อะลูมิเนียม	HDPE	PET	PP LPDE Other	กระดาษ
4,566	197	371	939	90	8,109

หน่วย : กิโลกรัม



กิจกรรม “แยก” แล้ว “แลก”

ภายใต้โครงการ TIPS FOR TRASH ร่วมกับผู้เช่าและผู้ใช้อาคาร ทั้งสองอาคาร โดยตระหนักถึงการมีส่วนร่วมในการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้วยการนำขวดพลาสติกที่ผ่านการแยกขยะด้วยวิธีสะอาดและแห้ง ซึ่งสามารถรวบรวมได้ปริมาณรวม 41 กิโลกรัม เพื่อนำไปต่อยอดในการทำโต๊ะและเก้าอี้นักเรียนให้แก่โรงเรียนในชนบท จังหวัดลำพูน

กิจกรรม ReUniqlo - Sweater Donation x Uniqlo Thailand

เพื่อสร้างคุณค่าให้กับเสื้อผ้าที่ไม่ใช้แล้ว กองทรัสต์ได้ร่วมกับยูนิโคล่ (ประเทศไทย) โดยการตั้งจุดรับบริจาคเสื้อกันหนาวและเสื้อผ้าที่ใช้แล้วที่อยู่ในสภาพดี เพื่อนำไปส่งมอบให้กับผู้ขาดแคลนในภาคเหนือของประเทศไทย ซึ่งสามารถรับบริจาคได้เป็นจำนวนรวม 933 ชิ้น โดยมีพันธมิตรที่สำคัญในการร่วมกระจายเสื้อกันหนาวบริจาคให้กับมือผู้ที่ต้องการ





กิจกรรม ReBOX x Thaipost

กองทรัสต์ร่วมกับบริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด ตั้งจุดรับบริจาคและรวบรวมกล่องของกระดาษที่ไม่ใช้แล้ว จากพัสดุเดลิเวอรี่ของผู้ใช้อาคาร ซึ่งเป็นขยะที่มีอัตราเพิ่มขึ้นจากพฤติกรรมการซื้อของออนไลน์ เพื่อนำเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลและแปรรูปเป็นผลิตภัณฑ์ให้เกิดประโยชน์ สำหรับนำไปส่งมอบให้กลุ่มเป้าหมายที่ขาดแคลนทางสังคม เช่น มูลนิธิ องค์กรการกุศล โดยกิจกรรมจะมีต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

3. นโยบายและการจัดการด้านสังคม

1) การเคารพสิทธิมนุษยชน

กองทรัสต์ได้ตระหนักถึงการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตามหลักธรรมาภิบาลในด้านการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน กำหนดให้การเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล สนับสนุนและส่งเสริมให้องค์กรตลอดจนพนักงานเคารพในสิทธิมนุษยชน ไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการล่วงละเมิดปฏิบัติตนโดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของความเสมอภาค ความเท่าเทียม มีเสรีภาพและสันติภาพ ให้เกียรติซึ่งกันและกัน คัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานโดยไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา การศึกษา สถานะทางสังคม เพศ หรือเรื่องอื่นใด ตลอดจนการล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร โดยในปี 2566 กองทรัสต์ได้จัดให้มีกิจกรรมสนับสนุนการเคารพสิทธิมนุษยชน ได้แก่

กิจกรรม PrideMonth

กองทรัสต์ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างสภาพแวดล้อมในที่ทำงานที่เอื้ออำนวยต่อการร่วมมือระหว่างคนที่แตกต่างกัน นำไปสู่มุมมองที่กว้างขึ้น รวมทั้งกระตุ้นความคิดสร้างสรรค์ ภายใต้ความเป็นมิตรกับผู้ที่แตกต่างหลากหลายอย่างเท่าเทียม



กิจกรรม International Women's Day

เพื่อเฉลิมฉลองและให้ความสำคัญต่อผู้หญิงทุกคนบนโลกที่มีต่อความสำเร็จทางเศรษฐกิจและภาคสังคมทั่วไป ส่งเสริมให้เกิดความเท่าเทียมทางเพศ เป็นสังคมไร้การแบ่งแยก และเพื่อโลกที่ยั่งยืน ด้วยคอนเซปต์ #EmbraceEquity เป็นการรณรงค์ให้ทุกคนโอบกอดความเสมอภาคอันหมายถึงการได้รับโอกาสที่ยุติธรรม โอกาสและแรงสนับสนุนที่เสมอภาคบนเส้นทางที่ต้องการ

2) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงานรวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิดนอกกรอบ การมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น แรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสมเป็นไปตามสิทธิอันเป็นขั้นพื้นฐานที่พึงจะได้

3) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท นอร์ท สารธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยต่อผู้เช่า ดังนี้

- ดำเนินการบริหารอาคารโดยใช้บริษัทที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบต่อ
- ส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า
- ติดต่อกับผู้เช่าด้วยคุณภาพ มีประสิทธิภาพ เป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า
- จัดให้มีการสำรวจและประเมินความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารเป็นประจำทุกปี โดยจัดทำแบบสำรวจความพึงพอใจในรูปแบบออนไลน์เพื่อลดการใช้ทรัพยากรอย่างสิ้นเปลือง โดยนำผลที่ได้รับจากการประเมินและข้อเสนอแนะของผู้ร่วมตอบแบบสอบถามมาปรับปรุง พัฒนาประสิทธิภาพของการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพ

4) ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย

ความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยถือเป็นอีกบทบาทหน้าที่หนึ่ง ซึ่งไม่เพียงแต่บัญญัติไว้เป็นกฎหมายที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 โดยเฉพาะอย่างยิ่งพระราชบัญญัติความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2554 ซึ่งได้มีการกำหนดนโยบายเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยได้กำหนดให้มีการพัฒนาระบบการจัดการความปลอดภัยให้เป็นไปตามมาตรการควบคุม กำกับดูแล และบริหารจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานให้แก่ลูกจ้างหรือพนักงานซึ่งเป็นทรัพยากรบุคคลอันสำคัญสูงสุดของหน่วยงานให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีการนำเทคโนโลยี เครื่องมือ เครื่องจักร อุปกรณ์ มาใช้ในกระบวนการบริหารจัดการดูแลอาคาร เพื่อคุณภาพในการให้บริการแก่ผู้เช่าตามข้อตกลงแห่งสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ได้ลงนามร่วมกันด้วยความรับผิดชอบต่อ

ในด้านความปลอดภัยของผู้เช่าหรือผู้ใช้อาคาร จัดให้มีการฝึกอบรมและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้จัดให้มีการซ้อมแผนฉุกเฉินประจำเดือนเพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนอกจากเป็นการซักซ้อมแผนในด้านการปฏิบัติ ยังเป็นการพัฒนาทักษะความสามารถและยังถือเป็นการปรับปรุงทบทวนแผนฉุกเฉินต่างๆ อีกด้วย กองทรัสต์ยังตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันและประเมินความเสี่ยงของอันตรายต่างๆ โดยจะดำเนินการเพื่อให้นั้นใจว่าระบบการป้องกันและแก้ไขความเสี่ยงจะถูกปรับใช้อย่างมีประสิทธิภาพ และในปี 2566 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ ได้ดำเนินการติดตั้งฝารองน้ำสุญญากาศอัตโนมัติ (แบบไม่ใช่ไฟฟ้า) ผลิตจากพลาสติกที่ผสมสาร Anti - bacteria ยับยั้งการเจริญเติบโตของแบคทีเรีย ทดแทนการใช้สายฉีดชำระรูปแบบเดิม โดยมุ่งเน้นถึงการเพิ่มระดับความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีแก่ผู้ใช้อาคาร

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงตระหนักและคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้ใช้อาคาร โดยยังคงมาตรการการป้องกันและลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 เพื่อความปลอดภัย ดังนี้

- มาตรการการทำความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลางและอื่น ๆ ภายในอาคารด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อ เช่น เคาน์เตอร์แลกบัตร์ บัตรขึ้นอาคาร บัตรจอดรถ จุดเข้าออกอัตโนมัติ (Turnstile) และลิฟต์โดยสารอย่างสม่ำเสมอ
- จัดพ่นฆ่าเชื้อในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารเป็นประจำ รวมถึงใช้หุ่นยนต์ทำความสะอาดฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวีเพื่อฆ่าเชื้อโรค
- จัดเตรียมแอลกอฮอล์เจลล้างมือบริเวณหน้าลิฟต์ บริเวณโถงลิฟต์อาคารและบริเวณเคาน์เตอร์แลกบัตร์

5) กิจกรรมเพื่อสังคมและชุมชน

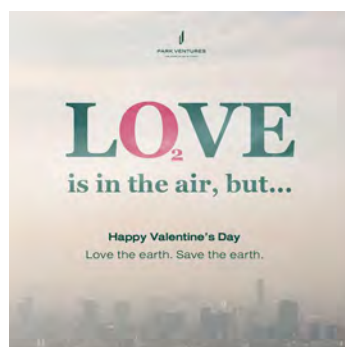
กองทรัสต์ได้จัดให้มีการจัดกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้เช่าตลอดปี 2566 เพื่อสร้างความรู้สึกรักพิเศษถึงการได้รับการเอาใจใส่ดูแลและรู้สึกภูมิใจที่ทำงานในอาคาร อันมีคุณสมบัติพิเศษต่อผู้ใช้บริการอาคาร บุคคลภายนอก และสังคมโดยรวมได้แก่

- การดูแลบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียวหรือภูมิทัศน์ทั่วทั้งอาคาร โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจากภายนอก
- การรณรงค์ผ่านสื่อประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมต่าง ๆ (Green Event) เช่น โซเชียลมีเดีย เว็บไซต์ เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์ให้ตระหนักและสร้างจิตสำนึกในการมีส่วนร่วมอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรและการใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่าและอย่างประหยัด อาทิ กิจกรรมรณรงค์และขอความร่วมมือจากผู้เช่าในอาคารในการคัดแยกขยะที่ถูกต้องตั้งแต่ต้นทาง เพื่อลดและบรรเทาปัญหาขยะล้นเมืองในปัจจุบัน และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้จัดให้มีกิจกรรม FARM TO PARK 2023 ที่สนับสนุนให้ผู้ใช้อาคารตลอดจนชุมชนใกล้เคียงได้เข้าถึงผลิตภัณฑ์คุณภาพจากฟาร์มเกษตรอินทรีย์ ผลิตภัณฑ์ออร์แกนิกและผลิตภัณฑ์จากธรรมชาติ เป็นต้น



- กองทรัสต์ได้มีการสนับสนุนพื้นที่สำหรับการจัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตของทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ อาคารปาร์ค เวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ โดยฝ่ายบริหารอาคารร่วมกับสภาอากาศไทยและบริษัทผู้เช่าภายในอาคารที่ต้องการเข้าร่วมกิจกรรม โดยกิจกรรมดังกล่าวจัดขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- โครงการ “ปันกันวันเด็ก” จัดให้มีการรับบริจาคและแบ่งปันสิ่งของที่มีสภาพดีให้กับร้านปันกัน เพื่อนำมาเปลี่ยนให้เป็นทุนการศึกษาแก่เด็ก ๆ ที่ขาดโอกาสในมูลนิธิยุวพัฒน์

กิจกรรม BE MY “ECO” VALENTINE ณ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชวนทุกคนส่งมอบความรักให้กับโลกและสิ่งแวดล้อม เริ่มต้นได้ที่ตัวเราเองด้วยการลดการบริโภคพลังงานทั้งทางตรงและทางอ้อม ร่วมมือกันกำจัดขยะอย่างถูกวิธี และกิจกรรม “Sathorn Square Sweet Treats 2023” ณ อาคารสาทร สแควร์ โดยเชิญชวนร่วมบริจาค 100 บาท รับดอกกุหลาบเพื่อมอบให้กับคนที่รัก รายได้ทั้งหมดมอบให้กับมูลนิธิดวงใจใหม่ เป็นพลังน้ำใจช่วยเหลือผู้ยากไร้ให้ได้รับการรักษาโรคหัวใจ

4. ด้านการกำกับดูแลกิจการและการต่อต้านคอร์รัปชัน1) การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารกองทรัสต์โดยให้ความสำคัญในการประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม มีจรรยาบรรณ โดยพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ให้อยู่ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบการรายอื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

2) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม อยู่ภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักจริยธรรม และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและตระหนักว่าการทุจริตคอร์รัปชันส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและการเติบโตที่ยั่งยืนของบริษัท ตลอดจนระบบเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ โดยมุ่งเน้นย้ำ ในการสร้างจิตสำนึก ค่านิยม ทักษะที่ดีให้กับบุคลากรในการปฏิบัติงานอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส เคารพกฎหมายรวมถึงกฎระเบียบ ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร

และในปี 2566 บริษัทฯ มีการสื่อสารนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและบทลงโทษทางวินัยในข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานเป็นลายลักษณ์อักษร มีการกำหนดให้พนักงานนโยบายตามความเหมาะสม พร้อมทั้งสื่อสารให้กับผู้บริหารและ พนักงานทุกคนรับทราบผ่านข้อมูลที่จัดเก็บในฐานข้อมูลส่วนกลางของบริษัท การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ อีเมล พื้นที่ประชาสัมพันธ์ และเว็บไซต์ของบริษัทสม่ำเสมอตลอดทั้งปี

บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการดำเนินงาน ที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานความถูกต้อง ภายใต้กรอบธรรมาภิบาลที่ดี การร่วมแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เป็น หน้าที่หนึ่งที่สำคัญและถือปฏิบัติโดยทั่วกัน

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจและการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ในปี 2566 ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในครึ่งปีแรกสามารถขยายตัวได้ในอัตราร้อยละ 2.2 โดยมีการขยายตัวในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ขยายตัวได้ที่ร้อยละ 1.8 ชะลอลงจากการการขยายตัวร้อยละ 2.6 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”) ที่ได้ประเมินการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2566 จะสามารถขยายตัวได้ช่วงร้อยละ 2.5 - 3.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากปี 2565

ทั้งนี้ ทางด้านเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2566 มีความเสี่ยงสำคัญและข้อจำกัดต่าง ๆ ดังนี้ (1) เสี่ยงไขทาง การเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อ บรรยากาศทางเศรษฐกิจ (2) ความเสี่ยงจากการชะลอตัวมากกว่าที่คาดของเศรษฐกิจโลกและความผันผวนในตลาดการเงินโลก (3) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงท่ามกลางการเพิ่มขึ้นของภาระดอกเบี้ย และ (4) ความแปรปรวนของสภาพภูมิอากาศที่อาจส่งผลกระทบต่อผลผลิตภาคเกษตร

แต่อย่างไรก็ดี การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยได้รับแรงสนับสนุนจากปัจจัยบวกของด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน การฟื้นตัวอย่าง ต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ โดยภาคการอุปโภคบริโภคและการลงทุน ขยายตัวที่ร้อยละ 5.0 และร้อยละ 1.6 ตามลำดับ ส่วนทางด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.7 - 2.2 และทางด้านดุลบัญชี เดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.2 ของ GDP

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติเชื้อไวรัสโควิด-19 คลี่คลาย ภาคธุรกิจมีการเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานอย่างต่อเนื่อง รูปแบบการทำงานทยอยกลับสู่สำนักงานมากขึ้น จากผลสำรวจของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”) เกี่ยวกับความเห็นของบริษัทในเอเชียแปซิฟิกมากกว่า 150 แห่ง ระบุว่า ประมาณร้อยละ 40 คาดหวังให้พนักงานทำงานเต็มรูปแบบที่สำนักงาน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 26 ที่สำรวจ ณ ปี 2564 สะท้อนให้เห็นว่าพื้นที่สำนักงานยังมีความสำคัญต่อภาคธุรกิจอยู่มาก โดยกลุ่มธุรกิจที่เติบโตและยังคงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานได้แก่ ธุรกิจด้านแพลตฟอร์มเทคโนโลยี อีคอมเมิร์ซ และธุรกิจสถาบันการเงิน เป็นต้น ปัจจุบันปัจจัยที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาพื้นที่สำนักงานคือการควบคุมค่าใช้จ่ายและลดความเสี่ยง รวมถึงการปรับเปลี่ยนพื้นที่ทำงานให้เกิดประสิทธิภาพการใช้งานสูงสุด เป็นผลมาจากการที่หลายบริษัทยังคงนโยบายรูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid working) ซึ่งส่งผลกับรูปแบบพื้นที่สำนักงาน เช่น การเปลี่ยนขนาดและฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร (ที่มา : ศูนย์วิจัยกรุงศรี, 2566) อย่างไรก็ตามพื้นที่สำนักงานให้เช่าในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) เติบโตได้ดีกว่าพื้นที่สำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากอุปสงค์ที่พื้นที่ตัวชากว่าอุปทานที่เพิ่มเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่องส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงเล็กน้อยและมีข้อจำกัดในการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าแต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ ดังนั้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานต้องเผชิญกับสภาวะการแข่งขันค่อนข้างสูง ผู้ให้เช่าต้องปรับตัวเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ทั้งในเรื่องการปรับปรุงทรัพย์สินทั้งอาคาร ภาพลักษณ์และภูมิทัศน์ส่วนกลาง รวมไปถึงการนำเทคโนโลยีดิจิทัลเข้ามาช่วยยกระดับการบริหารจัดการเพื่อตอบสนองให้ตรงกับการใช้งานพื้นที่สำนักงานของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน

อุปทาน

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด (“CBRE”) ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ได้แบ่งประเภทของตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) เพิ่มเติมคือ พื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอ พลัส ซึ่งมีคุณสมบัติบางอย่างที่แตกต่างจากพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอ อาทิ ระยะเวลาสูงของพื้นที่สูงถึงห้าไม้มากกว่า 2.9 เมตรขึ้นไป เป็นต้น เพื่อให้สามารถสะท้อนภาพรวมของตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานได้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยปัจจุบันพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครมีพื้นที่อาคารสำนักงานรวม 9.39 ล้าน ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) ขนาด 4.75 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 50.6 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร สำหรับพื้นที่สำนักงานเกรดเอ พลัสและเกรดเอ ที่ประมาณ 1.30 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 27.4 ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม

ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 มีอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นใหม่ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม จำนวน 2 แห่ง ได้แก่อาคารพาร์ค สลิม ตั้งอยู่บริเวณห้วยมถนสนสลิมและถนนคอนแวนต์ และเดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าพญาไท และพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่โครงการสุขุมวิท ฮิลล์ พื้นที่เขตพระโขนง พื้นที่รวม 10,000 ตร.ม. และโครงการ พี 23 พื้นที่เขตวัฒนา พื้นที่รวม 5,000 ตร.ม. และโครงการอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอีกจำนวน 22 โครงการ พื้นที่ขนาด 963,597 ตร.ม. ทั้งนี้ ในช่วงระหว่างปี 2566 ถึงปี 2569 จะมีพื้นที่สำนักงานเข้าสู่ตลาดเพิ่มอีก 368,000, 480,000 และ 302,000 ตร.ม.ตามลำดับ โดยร้อยละ 64 ของอุปทานใหม่จะตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรม จากการเพิ่มเข้ามาของอุปทานอย่างมีนัยสำคัญส่งผลให้ตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานเป็นตลาดของผู้เช่า ผู้เช่ามีอำนาจการต่อรองที่สูงขึ้น นอกจากนี้ พบว่าอาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดเป็นอาคารที่มีคุณภาพ ทั้งทางด้านการออกแบบที่สวยงามและมุ่งเน้นมาตรฐานด้านความยั่งยืน (ESG) พร้อมด้วยการนำเทคโนโลยีเข้ามาอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้งานอาคาร ทั้งนี้ อาคารสำนักงานที่สร้างแล้วเสร็จในปัจจุบันต้องให้ความสำคัญกับการบำรุงรักษาและการปรับปรุงอาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อเพิ่มโอกาสและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับอาคารสำนักงานใหม่ในอนาคตและในสภาวะตลาดอาคารที่มีการแข่งขันสูงในปัจจุบัน

อุปสงค์

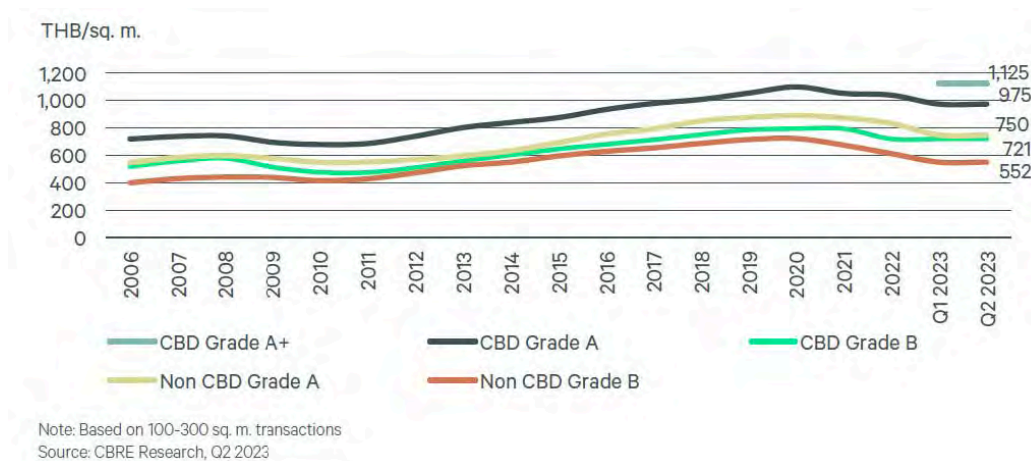
อุปสงค์ทางด้านพื้นที่สำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 มีอุปสงค์พื้นที่สำนักงานรวม 7.91 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ร้อยละ 84.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากไตรมาสที่ 1 ปี 2566 และลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีอุปสงค์พื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) รวม 4.02 ล้าน ตร.ม. จากพื้นที่รวม 4.75 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 84.7 สำหรับอุปสงค์ในพื้นที่สำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลาง

พาณิชย์กรรม (CBD) คงที่ร้อยละ 83.3 และลดลงที่ร้อยละ 0.6 จากไตรมาสที่ 1 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับย่านเพลินจิต ชิดลม วิทยู ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 1.3 จากไตรมาสที่ 1 ปี 2566 และพื้นที่นาา อโศก พร้อมพงษ์ และสีลม สาทร พระราม 4 ลดลงร้อยละ 0.8 และ 0.7 ตามลำดับ ขณะที่พื้นที่นอกศูนย์กลางพาณิชย์กรรม (Non-CBD) มีอัตราลดลงร้อยละ 0.1 โดยพื้นที่พหลโยธิน วิทยาดี มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นสูงสุดที่ร้อยละ 1.4 ทั้งนี้ จากข้อมูลศูนย์วิจัยกรุงศรีพบว่ายังมีผู้เช่าบางกลุ่มย้ายไปอาคารสำนักงานใหม่ที่มีพื้นที่มากขึ้นแต่มีอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับอาคารเดิม และผู้เช่าบางกลุ่มย้ายไปอาคารสำนักงานที่มีอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่า รวมถึงผู้เช่าบางส่วนยังคงต่อสัญญาเช่าที่อาคารเดิม แต่มีการต่อรองทั้งในเรื่องของการขอปรับลดอัตราค่าเช่าและปรับลดขนาดพื้นที่เนื่องจากการบริหารและควบคุมต้นทุน รวมไปถึงนโยบายการทำงานที่เปลี่ยนแปลง

อัตราค่าเช่า

จากข้อมูล CBRE ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ พลัสและเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม (CBD) รวมถึงค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอนอกพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม (Non-CBD) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,125, 975 และ 750 บาท/ตร.ม./เดือน ตามลำดับ สะท้อนถึงการชะลอตัวของสถานะการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในตลาดอาคารสำนักงานที่ยังคงมีอยู่

แผนภูมิแสดงอัตราค่าเช่าแยกตามประเภทอาคารสำนักงานและทำเลที่ตั้ง



ตารางแสดงพื้นที่สำนักงานให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน

พื้นที่	ไตรมาส 2/2566		
	พื้นที่สำนักงาน รวม(ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่ที่ถูกครอบ ครอง(ล้าน ตร.ม.)	อัตราการเช่า พื้นที่(ร้อยละ)
สำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	9.39	7.91	84.2
สำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม	4.75	4.02	84.6
สำนักงานเกรดเอ พลัส ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม	0.40	0.25	62.5
สำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม	0.90	0.75	83.3

ที่มา: ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ รท.อ.661111

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 15 พฤศจิกายน 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นแวนเจอร์ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นแวนเจอร์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลารอบบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิฑูรย์ ชัยชัยวิชิต)

รองกรรมการผู้จัดการ

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

o/m



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแตกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ก) และ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีสาระสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ประมาณ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับ การคาดการณ์ผลประโยชน์ของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ • พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น *o/n*



ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

5/



- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

olw



จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

อ/จวน ออวน

(วิไลวรรณ ผลประเสริฐ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8420

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

28 พฤศจิกายน 2566

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
งบแสดงฐานะการเงิน

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม			
มูลค่ายุติธรรม	6	10,730,719,853	10,889,535,705
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย	7	1,145,659,416	1,265,739,769
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 12	209,728,318	40,466,963
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	5, 12	17,515,476	11,477,003
ดอกเบี้ยค้างรับ	12	666,893	32,579
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,844,353	1,817,572
สินทรัพย์อื่น		4,943,616	3,456,196
รวมสินทรัพย์		12,111,077,925	12,212,525,787
หนี้สิน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	751,156,602	794,121,606
เจ้าหนี้อื่น	12	27,680,146	20,123,604
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	70,209,207	69,695,456
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12	36,782,558	35,515,924
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	12	283,811,772	281,211,047
หุ้นกู้	9	1,998,761,771	1,998,443,725
หนี้สินอื่น		7,151,695	3,506,495
รวมหนี้สิน		3,175,553,751	3,202,617,857
สินทรัพย์สุทธิ		8,935,524,174	9,009,907,930

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
งบแสดงฐานะการเงิน

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		8,046,150,000	8,046,150,000
กำไรสะสม	10	889,374,174	963,757,930
สินทรัพย์สุทธิ		8,935,524,174	9,009,907,930
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)			
		10.9665	11.0578
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)			
		814,800,000	814,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณลด
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

พื้นที่เฉพาะ	30 กันยายน 2566				30 กันยายน 2565			
	ส่วนของ		ร้อยละของ		ส่วนของ		ร้อยละของ	
ส่วนของ	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	(บาท)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	(บาท)
กองทรัสต์								
ประเภทเงินลงทุน								
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุ 6)								
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ								
โครงการปาร์คเวเนซอร์ อีโคเทเล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ใน								
ส่วนที่ประกอบกิจการ โรงแรม คี โอ กูระ เพรสทิจ กรุงเทพมหานคร)								
ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 57 ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี								
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330								
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง								
และงานระบบ								
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	2,984,273,811				2,984,273,811			
	7,185,976				5,581,000			
	2,991,459,787				2,989,854,811			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า	30,498,205				30,498,205			
สินทรัพย์สิทธิการใช้	310,687,249				310,687,249			
	3,332,645,241	3,503,523,684	29.50		3,331,040,265	3,598,786,615	29.61	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงเงินตรา
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

วันที่เฉพาะ ส่วนของ	30 กันยายน 2566			30 กันยายน 2565		
	รายละเอียดของ			รายละเอียดของ		
ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
	(บาท)			(บาท)		
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ						
โครงการสาทร สเตจ						
ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500						
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคาร สำนักงาน						
สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ	6,777,233,710			6,777,233,710		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	48,043,731			38,474,785		
	6,825,277,441			6,815,708,495		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง	63,812,246			63,812,246		
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	500,636,872			500,636,872		
	7,389,726,559	7,227,196,169	60.85	7,380,157,613	7,290,749,090	59.98
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	10,722,371,800	10,730,719,853	90.35	10,711,197,878	10,889,535,705	89.59

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเดิแวนเจอร์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	30 กันยายน 2566			30 กันยายน 2565		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
(บาท)						
(บาท)						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 7)						
หน่วยลงทุน	-	-	-			
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์				136,092,745	136,236,092	1.12
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารหนี้	912,011,897	942,881,599	7.94	912,011,897	929,328,287	7.65
กองทุนเปิดเค เอสเอฟ พลัส	198,914,057	202,777,817	1.71	198,914,057	200,175,390	1.64
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,110,925,954	1,145,659,416	9.65	1,247,018,699	1,265,739,769	10.41
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น	11,833,297,754	11,876,379,269	100.00	11,958,216,577	12,155,275,474	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	1,153,038,641	1,130,772,714
รายได้ดอกเบี้ย	12	1,647,506	129,289
รายได้อื่น	12	6,011,470	4,278,061
รวมรายได้		1,160,697,617	1,135,180,064
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	12	192,989,567	137,689,039
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	19,112,618	19,245,376
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	9,362,502	9,358,584
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	2,691,621	2,059,785
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	95,441,603	112,948,641
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,285,392	2,146,532
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12	14,580,534	9,653,725
ต้นทุนทางการเงิน	12	104,788,891	105,114,392
รวมค่าใช้จ่าย		441,252,728	398,216,074
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		719,444,889	736,963,990

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์แมนแวนเจอร์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
		2566	2565
		(บาท)	
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	255,619	427,598
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	16,012,390	4,725,264
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	6	(169,989,774)	(99,373,302)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(153,721,765)	(94,220,440)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		565,723,124	642,743,550

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
หมายเหตุ		2566	2565
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		719,444,889	736,963,990
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	255,619	427,598
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	16,012,390	4,725,264
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(169,989,774)	(99,373,302)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>565,723,124</u>	<u>642,743,550</u>
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	13	(640,106,880)	(622,914,600)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		<u>(74,383,756)</u>	<u>19,828,950</u>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 ตุลาคม		<u>9,009,907,930</u>	<u>8,990,078,980</u>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน		<u>8,935,524,174</u>	<u>9,009,907,930</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนวูเอเจอร์
งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2566	2565
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	565,723,124	642,743,550
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก		
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(64,942,353)	(709,000,000)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(11,173,922)	(1,295,070)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	201,290,715	577,500,000
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(6,038,473)	9,797,540
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(26,781)	1,197,949
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(1,487,420)	(1,192,146)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	7,556,542	4,670,663
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	276,431	9,935,395
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1,266,634	7,578,462
การ เพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	2,600,725	(18,503,288)
การ เพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	3,645,200	(13,715,173)
ดอกเบี้ยรับ	(1,647,506)	(129,289)
รับดอกเบี้ย	1,013,192	137,010
ต้นทุนทางการเงิน	104,788,891	105,114,392

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565
	(บาท)	
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(255,619)	(427,598)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(16,012,390)	(4,725,264)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	169,989,774	99,373,302
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	956,566,764	709,060,435
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(74,836,200)	(38,836,200)
จ่ายดอกเบี้ย	(72,600,000)	(72,600,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(639,869,209)	(612,716,187)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(787,305,409)	(724,152,387)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	169,261,355	(15,091,952)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 ตุลาคม	40,466,963	55,558,915
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน	209,728,318	40,466,963

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

หมายเหตุ สารบัญ

- 1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
- 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
- 3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
- 4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
- 5 ความเสี่ยงทางการเงิน
- 6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
- 7 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
- 8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- 9 หุ้นกู้
- 10 กำไรสะสม
- 11 ค่าใช้จ่าย
- 12 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
- 15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
- 16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
- 17 การผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
- 18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2566

1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 22 มีนาคม 2559 ระหว่างบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยเป็นกองทรัสต์ ประเภทไม่รับได้ ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินประกันการเช่า โดยลงทุนใน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สเตควร์ (ดูรายละเอียดของเงินลงทุนในหมายเหตุ 6)

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2559 เป็นต้นไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแตร รีเอสตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 23.63 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (30 กันยายน 2565: ร้อยละ 23.52)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวจเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันที เป็นต้นไป

3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ในแต่ละไตรมาส (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

กองทรัสต์คัดสรรรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร

(ง) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

(จ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญากองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะเป็นส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาออกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4 (ก) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4 (ข)

(ค) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของการผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น นอกเหนือจาก ราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก และราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอดักบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ซ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะเป็นส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงินในเชิงกล่าวว่าจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นสัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ 'รายได้ค่าเช่า' ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าข้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

(ฉ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ง) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ง) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(จ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้าหนึ่งด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกค้าการก่ออย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการค้ำประกันวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกค้าหนึ่ง

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน	2566	2565
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	6,315	3,694
เกินกำหนดชำระ		
1 - 90 วัน	4,263	1,026
รวม	10,578	4,720
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	6,937	6,757
รวม	17,515	11,477
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
สุทธิ	17,515	11,477

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์แวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารทุน และตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

โครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์

ที่ตั้ง	ห้วยม่อนนเพลินจิต - วิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา (กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ)
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross floor area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม คี โอ กูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	ประมาณ 27,418 ตารางเมตร (30 กันยายน 2565: 27,418 ตารางเมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
ลักษณะการลงทุน	1 สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคาร โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโค เฟล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการ โรงแรม ดี โอ กูระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 - 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 - 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นคาเฟ่ และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน
ระยะเวลาการลงทุน	2 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
การต่ออายุสัญญาเช่า	ประมาณ 26 ปี (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584)
	เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าในการพิจารณาเช่าทรัพย์สินที่เช่า

ในวันที่ 29 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเฟล็กซ์ เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584 รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ กับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,997 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นอาคารและส่วนควบ เป็นจำนวนเงินประมาณ 2,193 ล้านบาท ส่วนที่เป็นงานระบบ เป็นจำนวนเงินประมาณ 791 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 13 ล้านบาท รวมถึงจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงินประมาณ 30 ล้านบาท ที่บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าในส่วนที่เป็นที่ดินเป็นระยะเวลา 25 ปี โดยกำหนดชำระในวันที่ 30 สิงหาคมของทุกปี เริ่มชำระปีแรกในวันที่ 30 สิงหาคม 2559 และชำระปีสุดท้ายในวันที่ 30 สิงหาคม 2583

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

โครงการสาทร สแควร์

ที่ตั้ง	ห้วยมถนนสาทร - นราธิวาสราชนครินทร์ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.32 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	114,567 ตารางเมตร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	ประมาณ 72,526 ตารางเมตร (30 กันยายน 2565: 72,606 ตารางเมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2 สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคาร สำนักงานสาทร สแควร์ 3 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาการลงทุน	ประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)
การต่ออายุสัญญาเช่าช่วง	เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้ให้เช่าช่วงในการพิจารณาเช่าช่วงทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง

ในวันที่ 29 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบ โครงการสาทร สแควร์ เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ กับบริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 6,814 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วงในส่วนที่เป็นอาคารและส่วนควบ เป็นจำนวนเงินประมาณ 4,901 ล้านบาท ส่วนที่เป็นงานระบบ เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,876 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 37 ล้านบาท รวมถึงจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงินประมาณ 64 ล้านบาท ที่บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีการระดมทุนสำหรับการจ่ายค่าเช่าช่วงในส่วนที่เป็นที่ดินเป็นระยะเวลา 25 ปี โดยกำหนดชำระในวันที่ 30 กันยายนของทุกปี เริ่มชำระปีแรกในวันที่ 30 กันยายน 2559 และชำระปีสุดท้ายในวันที่ 30 กันยายน 2583

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงกับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

ในวันที่ 30 มีนาคม 2565 สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าหลักได้อนุญาตให้บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด เลื่อนชำระค่าเช่าตามสัญญาหลักในปีการเช่าที่ 13 (7 ตุลาคม 2565 - 6 ตุลาคม 2566)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	2566	2565
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	10,711,198	10,711,078
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	(1,175)
เพิ่มขึ้น	11,174	1,295
ณ วันที่ 30 กันยายน	10,722,372	10,711,198

กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	178,338	277,711
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	(169,990)	(99,373)
ณ วันที่ 30 กันยายน	8,348	178,338
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน	10,730,720	10,889,536

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2566 2565
(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,153,039	1,130,773
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา		
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ	35,356	11,884

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2566 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
<ul style="list-style-type: none"> อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าเฉลี่ย (2566: ปาร์ควินเซอร์ ถัวเฉลี่ย 4% ต่อปี, สาทรสแควร์ ถัวเฉลี่ย 4% ต่อปี, 2565: ปาร์ควินเซอร์ ถัวเฉลี่ย 4% - 5% ต่อปี, สาทรสแควร์ ถัวเฉลี่ย 4% - 5% ต่อปี) อัตราการครอบครองเฉลี่ย (2566: ปาร์ควินเซอร์ ถัวเฉลี่ย 98% - 100% ต่อปี, สาทรสแควร์ ถัวเฉลี่ย 97% - 98% ต่อปี 2565: ปาร์ควินเซอร์ ถัวเฉลี่ย 95% - 96% ต่อปี, สาทรสแควร์ ถัวเฉลี่ย 92% - 93% ต่อปี) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (2566: ปาร์ควินเซอร์ 672 - 3,491 บาท ต่อตารางเมตร, สาทรสแควร์ 547 - 2,148 บาทต่อตารางเมตร), 2565: ปาร์ควินเซอร์ 700 - 3,871 บาท ต่อตารางเมตร, สาทรสแควร์ 614 - 2,402 บาทต่อตารางเมตร) อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (2566: 9.25%, 2565: 9.25%) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (2566: 8% - 10%, 2565: 5% - 6%) 	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง) อัตราค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน พื้นที่อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบจำนวน 2 แห่ง เป็นระยะเวลา 25 - 26 ปีค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2566	2565
	(พันบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	31,871	32,208

ในปี 2566 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 74.84 ล้านบาท (2565 : 38.84 ล้านบาท)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารสำนักงาน โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์และอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 1 - 5 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน	2566	2565
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	891,101	944,913
ปีที่ 2	498,844	593,685
ปีที่ 3	254,097	208,521
ปีที่ 4	15,351	27,811
รวม	<u>1,659,393</u>	<u>1,774,930</u>

7 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	2566	2565
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	1,265,740	1,129,087
เพิ่มขึ้น	64,942	709,000
จำหน่าย	(201,291)	(577,500)
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	256	428
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	16,012	4,725
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>1,145,659</u>	<u>1,265,740</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	30 กันยายน 2566		30 กันยายน 2565	
	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินสดในมือ	20	-	29	-
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	126,770	-	5,417	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	32,682	0.25 - 0.80	34,899	0.25
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	50,256	0.20 - 0.60	122	0.20
รวม	<u>209,728</u>		<u>40,467</u>	

9 หุ้นกู้

	2566	2565
	(พันบาท)	(พันบาท)
หุ้นกู้	2,000,000	2,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(1,238)	(1,556)
สุทธิ	<u>1,998,762</u>	<u>1,998,444</u>

ณ วันที่ 30 เมษายน 2561 กองทรัสต์ได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เป็นจำนวนเงิน 2,000 ล้านบาท (2,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท) โดยมีอายุ 9 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 30 เมษายน 2570 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.63 ต่อปี ซึ่งชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน

ทั้งนี้กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดและดำรงสัดส่วนการกู้ยืมเงินในอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

10 กำไรสะสม

	2566	2565
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	963,758	943,929
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	719,445	736,964
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	256	428
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(153,978)	(94,648)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(640,107)	(622,915)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>889,374</u>	<u>963,758</u>

11 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐานร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ที่คำนวณก่อนหักค่าธรรมเนียมผันแปรของผู้จัดการกองทรัสต์) แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราขั้นต่ำที่ 12 ล้านบาทต่อปี โดยชำระเป็นรายเดือน
- (2) ค่าธรรมเนียมผันแปรร้อยละ 0.7 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว โดยชำระเป็นรายไตรมาส

ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว หมายถึง รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์บวกดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคารและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ แต่ไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมผันแปรของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ค้ำจุน และปรับปรุงด้วยรายการที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจากค่าเช่าพื้นที่อาคารและรายการที่มีได้รับเป็นเงินสดจากรายได้ค่าเช่าและบริการ

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน คิดในอัตราร้อยละ 0.032 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ์ได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน ประมาณ 15 - 33 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และประมาณ 19 - 45 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการสาทร สแควร์ โดยคิดในอัตราคงที่ที่แตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยชำระเป็นรายเดือน
- (2) ค่าธรรมเนียมผันแปรในการจัดการทรัพย์สินสำหรับโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ในปีที่ 1 - 3 คิดในอัตราร้อยละ 3.50 - 4.75 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 6.20 ต่อปี และสำหรับโครงการสาทร สแควร์ ในปีที่ 1 - 3 คิดในอัตราร้อยละ 1.55 - 3.45 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 4.65 ต่อปี โดยค่าธรรมเนียมผันแปรคิดในอัตราร้อยละต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการพื้นที่เช่าอาคารซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่พาณิชย์กรรม (ไม่รวมรายได้จากลานจอดรถ) และพื้นที่ห้องเก็บของ โดยชำระเป็นรายไตรมาส

12 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ไทย	ผู้ดูแลผลประโยชน์
บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์
กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ผู้ดูแลผลประโยชน์
บริษัท เลิฟริชการ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน
รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2566	2565
	(พันบาท)	
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	28,226	26,067
ต้นทุนการเช่าและบริการอื่นๆ	3,292	1,727
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า	12,355	12,689
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6,148	6,120
รายได้ดอกเบี้ยรับ	1,360	129
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	162	146
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)		
รายได้อื่น	11	5
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,113	19,245
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	95,442	112,949
ต้นทุนการเช่าและบริการอื่นๆ	-	4,013
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	331	7
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า	19,516	19,519

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2566 2565

(พันบาท)

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกร ไทย จำกัด

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

9,363 9,359

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน

2566 2565

(พันบาท)

ธนาคาร กลีกร ไทย จำกัด (มหาชน)

เงินฝากธนาคาร

159,452 40,316

คอกเบี้ยค้างรับ

589 33

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

17 18

รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน

4 -

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

- 1

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

1,537 1,493

กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

108 88

หนี้สินตามสัญญาเช่า

295,167 303,648

เจ้าหนี้อื่น

256 1,544

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

314 139

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

6,643 6,643

กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

11 6

หนี้สินตามสัญญาเช่า

455,990 490,474

เจ้าหนี้อื่น

- 22

ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย

3,638 3,737

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย

13,987 14,172

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน	2566	2565
	(พันบาท)	
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
เจ้านี่อื่น	-	834
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	1,610	1,616

ภาระผูกพันที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 กองทรัสต์ได้มีการผูกพันในการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีจากการทำสัญญากับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแควร์ รีลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2566 และ 2565 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	มูลค่าต่อหน่วย	2566
		(บาท)	(พันบาท)
24 พฤศจิกายน 2565	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2565	0.1911	155,708
10 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2565	0.1980	161,331
15 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2566	0.1950	158,886
15 สิงหาคม 2566	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2566	0.2015	164,182
			640,107
วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	มูลค่าต่อหน่วย	2565
		(บาท)	(พันบาท)
25 พฤศจิกายน 2564	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2564	0.1765	143,812
10 กุมภาพันธ์ 2565	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2564	0.1950	158,886
13 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2565	0.1920	156,442
15 สิงหาคม 2565	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2565	0.2010	163,775
			622,915

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวนเงินรวม 266.23 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.94 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2565: จำนวน 1,286 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 14.19 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าและบริการในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธี

การประมาณมูลค่า	หมายเหตุ	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
				(พันบาท)	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	-	10,730,720	10,730,720
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	-	1,145,659	-	1,145,659

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

มูลค่ายุติธรรมจําแนกตามวิธี

การประมาณมูลค่า	หมายเหตุ	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
				(พันบาท)	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	-	10,889,536	10,889,536
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	-	1,265,740	-	1,265,740

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุนและอนุพันธ์ในตลาดซื้อขายกันโดยตรง

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก

ตารางต่อไปนี้จะแสดงความเคลื่อนไหวของเงินลงทุนระดับ 3 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565

	2566	2565
		(พันบาท)
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	10,889,536	10,988,789
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	(1,175)
เพิ่มขึ้น	11,174	1,295
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(169,990)	(99,373)
ณ วันที่ 30 กันยายน	10,730,720	10,889,536

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

17 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	2566	2565
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันอื่นๆ		
ธนาคารออกให้เพื่อประโยชน์ในการใช้ไฟฟ้า	14,183	14,183
รวม	14,183	14,183

ภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 181 ล้านบาท (30 กันยายน 2565: 181 ล้านบาท)

18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2566 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวนเงิน 640.11 ล้านบาท ทั้งนี้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวได้จ่ายไปแล้วในระหว่างงวดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 484.40 ล้านบาท คงเหลือประโยชน์ตอบแทนอีกเป็นจำนวนเงิน 155.71 ล้านบาท คิดเป็นอัตราหน่วยละ 0.1911 บาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2566

INVEST IN PREMIUM QUALITY ASSETS IN PRIME LOCATIONS

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (สำนักงานใหญ่)
944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระราม 4
แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0 2483 0000

ติดต่อ

www.gvreit.com
E-mail: th.gvreit.ir@frasersproperty.com

นรสีติ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย
ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 0 2673 3999 โทรสาร 0 2673 7809