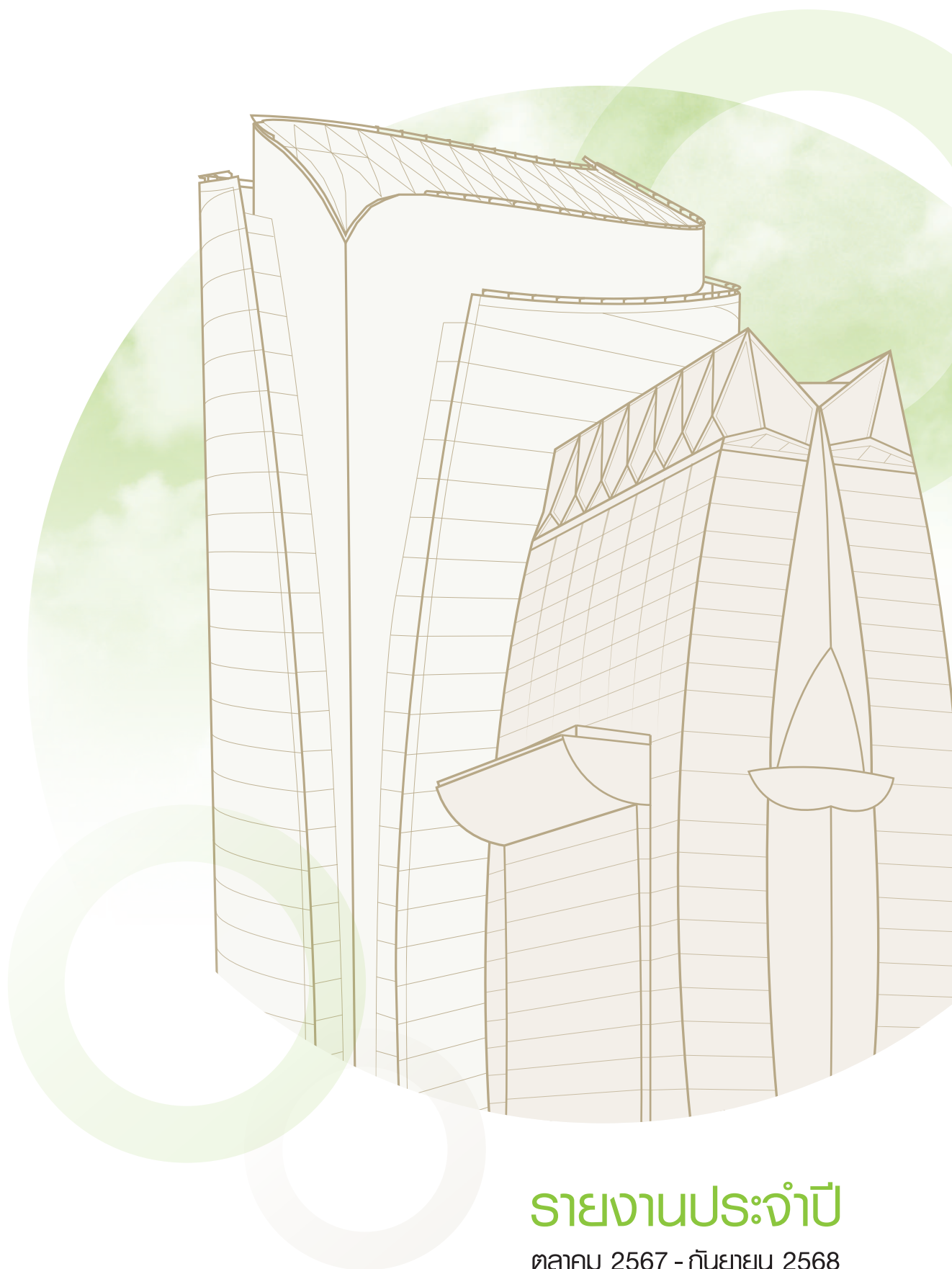




**GOLDEN VENTURES**  
REIT



**รายงานประจำปี**

ตุลาคม 2567 - กันยายน 2568

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GOLDEN VENTURES REIT) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนในประเภทอาคารสำนักงานเกรดเอ มีความสวยงามโดดเด่นทางด้านสถาปัตยกรรม มีนวัตกรรมการออกแบบ และการก่อสร้างอาคารที่ล้ำสมัย กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ และบริษัท เพอร์เฟกต์ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุน ได้แก่

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

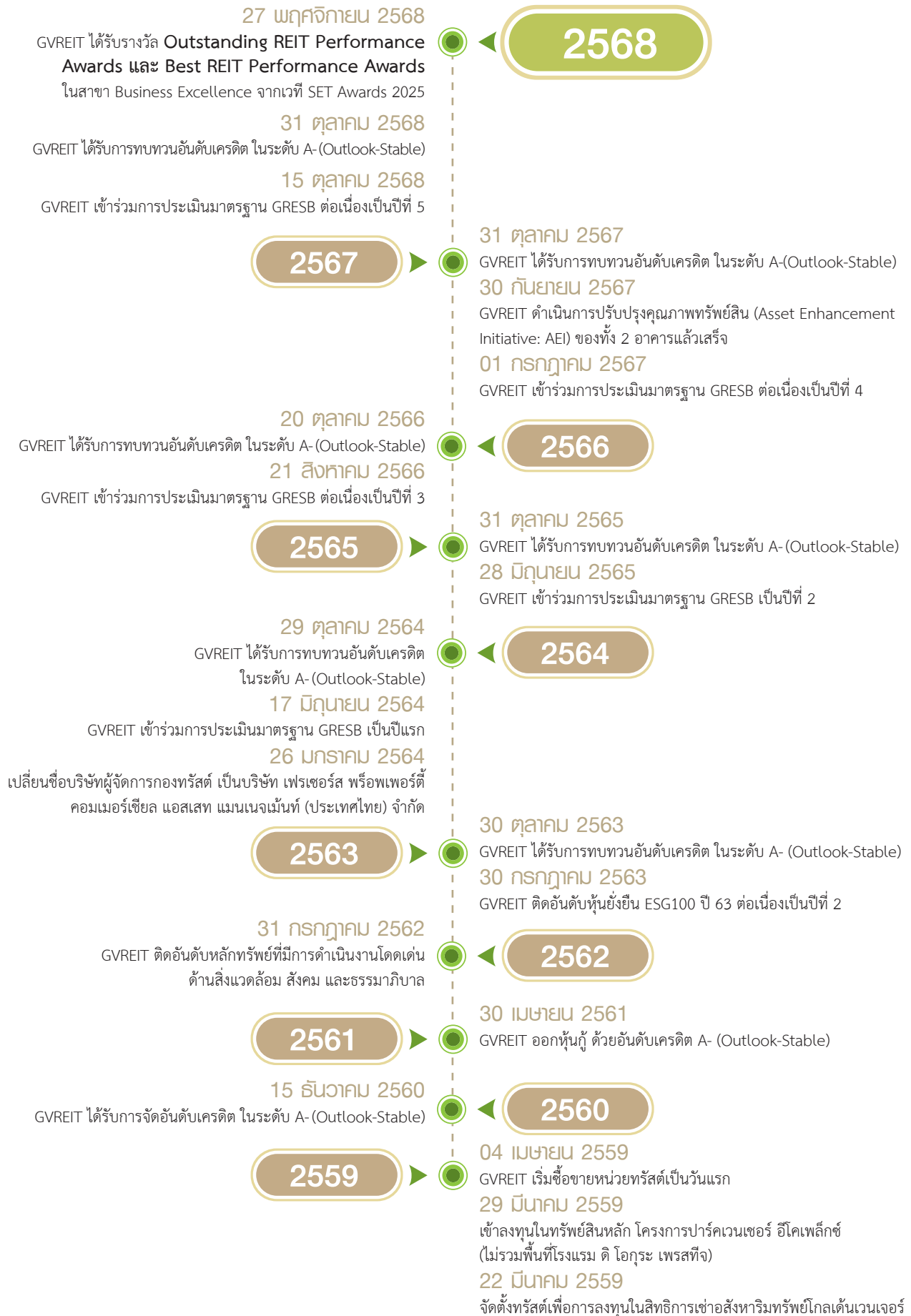




4	สารจากประธานกรรมการ
6	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์
13	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
19	การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
27	ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์
27	ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก
32	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
47	โครงสร้างการจัดการ
76	ปัจจัยความเสี่ยง
80	การกำกับดูแลกองทรัสต์
97	การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
108	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
115	ข้อพิพาททางกฎหมาย
115	ข้อมูลสำคัญอื่น
115	ความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาความยั่งยืน
124	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
127	ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
128	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



## เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์







## สารจากประธานกรรมการ

นิรพัทธ์ ตันติเฉลิม

(นายอัครภูมิ ตันติเฉลิม)

ประธานกรรมการ



ในฐานะประธานกรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งทอหิรมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT) ขอเป็นตัวแทนในการรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2568 รอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2568 โดยปีบัญชี 2568 เป็นอีกหนึ่งปีที่กองทรัสต์ต้องเผชิญกับความท้าทายจากทั้งสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงาน อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการและฝ่ายจัดการยังคงยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล การบริหารอย่างรอบคอบรัดกุม และการมุ่งสร้างคุณค่าในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ได้รับการคงอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้ที่ระดับ “A-” (Outlook Stable) ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” จากทริสเรตติ้ง (TRIS Rating) สะท้อนถึงคุณภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจสำคัญของกรุงเทพมหานคร ภาระหนี้ในระดับต่ำและสภาพคล่องที่เพียงพอ แม้ว่าสภาวะตลาดในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เขาจะมีการแข่งขันที่สูง แต่ทรัพย์สินในโครงการทั้งสองของกองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาอัตราเช่าเฉลี่ยไว้ได้ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในระดับที่น่าพอใจ (ที่มา: ทริสเรตติ้ง)

ณ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568 มูลค่ารวม 9,332 ล้านบาท ลดลง 501 ล้านบาทจากปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.1 สอดคล้องกับอายุสิทธิการเช่าที่ลดลง โดยมีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือทั้ง 2 โครงการโดยประมาณ 15 ปี

ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 ขยายตัวในไตรมาส 2 ร้อยละ 2.8 (ค่ากลางประมาณการร้อยละ 2.0) จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”) มีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การขยายตัวต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชน ท่ามกลางอัตราการว่างงานและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม ยังคงมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่ ผลกระทบจากมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ภาระหนี้ภาคเอกชนยังคงอยู่ในระดับสูง และมาตรฐานสินเชื่อที่ยังมีความเข้มงวดอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนไปถึงความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการค้าโลกที่อาจเกิดขึ้นจากการทวีความรุนแรงของมาตรการกีดกันทางการค้าและความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์

ภาพรวมทางด้านตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 3 ของปี 2568 ตลาดอาคารสำนักงานให้เขาเผชิญกับสภาวะอุปทานล้นตลาดจากอาคารสำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาด อาทิ โครงการ วัน แบงค็อก และเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศ ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่พื้นที่ใหม่ไม่ทันอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้น โดยอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A และ B คงตัวจากไตรมาสก่อนอยู่ที่ร้อยละ 77 และร้อยละ 74 ตามลำดับ อัตราการดูดซับสุทธิยังคงเป็นบวกที่ประมาณ 37,000 ตร.ม. รวมทั้ง 3 ไตรมาส ปี 2568 อยู่ที่ 132,000 ตร.ม. ซึ่งหากแบ่งอัตราดูดซับสุทธิออกเป็นอาคารเขียวและอาคารทั่วไป พบว่าอาคารเขียวมีอัตราดูดซับสุทธิเป็นบวกถึง 55,000 ตร.ม. ขณะเดียวกัน อาคารทั่วไปที่ไม่ใช่อาคารเขียวติดลบ 18,000 ตร.ม. สะท้อนให้เห็นถึงอุปสงค์อาคารสำนักงานให้เขาที่ให้ความสนใจอาคารเขียวเป็นพิเศษ นอกจากนี้ตลาดอาคารสำนักงานยังถูกกำหนดด้วยคุณภาพการให้บริการและประสบการณ์ของผู้เช่ามากขึ้น การให้บริการที่ดูแลและสร้างความสัมพันธ์ในระยะยาว การบริการที่ขับเคลื่อนด้วยประสบการณ์ในการใช้งานอาคาร เป็นปัจจัยที่สร้างความแตกต่างและความสำเร็จ ช่วยให้การรักษารายการดำเนินงานที่แข็งแกร่งได้ แม้สภาพตลาดโดยรวมจะมีความท้าทายในปัจจุบัน (ที่มา: ไนท์แฟรงค์) ซึ่งจากบริบทดังกล่าว กองทรัสต์ได้ปรับแนวทางการบริหารจัดการให้เน้นคุณภาพผู้เช่า และการยกระดับประสบการณ์ผู้เช่าอาคาร เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันในสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

ทางด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ตลอดปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินงานเป็นไปตามแผนงานและงบประมาณได้อย่างมีประสิทธิภาพ ถึงแม้ว่าจะมีเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม 2568 ซึ่งทุกพื้นที่ของประเทศไทยได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในประเทศพม่า โดยกองทรัสต์ได้บริหารจัดการดูแลและควบคุมสถานการณ์ฉุกเฉิน ตลอดจนภายหลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว กองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าตรวจสอบโครงสร้างอาคารรวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้น เพื่อประเมินความปลอดภัยในการเข้าใช้งานอาคารและความเสียหาย พร้อมวางแผนในการแก้ไขพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบอย่างรวดเร็วที่สุด ซึ่งจากการเข้าตรวจสอบอาคารโดยผู้ออกแบบและผู้ตรวจสอบอาคาร ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบในประเด็นที่ร้ายแรง ในอีกด้านกองทรัสต์ยังคงมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดี






กับผู้เช่าเพื่อรักษาระดับอัตราการใช้ให้อยู่ในระดับที่ดี ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถรักษาระดับอัตราการใช้เฉลี่ยสำหรับปีบัญชี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 87 ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่าอัตราการใช้เฉลี่ยของตลาดที่ร้อยละ 77 ในสภาวะที่ตลาดอาคารสำนักงานมีการแข่งขันสูงจากอุปทานอาคารสำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาด จากกลยุทธ์และแผนงานทั้งด้านการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า การรักษามาตรฐานในการให้บริการ กลยุทธ์ในการบริหารอัตราที่มีความยืดหยุ่น

ทางด้านผลการดำเนินงานปีบัญชี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นเท่ากับ 1,136.76 ล้านบาท และกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 697.85 ล้านบาท ทำให้มีอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมประมาณร้อยละ 61.4 โดยในปีนี้กองทรัสต์ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 4 ครั้ง รวมผลประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 0.7824 บาทต่อหน่วย และเพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นและต่อยอดการเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอที่มีคุณภาพ กองทรัสต์ยังคงเข้าร่วมการประเมิน Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ในระดับผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับทั่วโลกในการวัดประสิทธิภาพความยั่งยืนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 ด้วยเรต 3 ดาวจาก 5 ดาว สะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพของทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ ในการเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ที่มีการดำเนินงานอย่างยั่งยืน และจากความมุ่งมั่นในการดำเนินงานอย่างมีธรรมาภิบาล กองทรัสต์ได้รับ 2 รางวัลสำคัญจากเวที SET Awards 2025 ได้แก่ Outstanding REIT Performance Awards – Business Excellence และ Best REIT Performance Awards – Business Excellence เวที SET Awards ที่จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นรางวัลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมอบให้แก่ทรัสต์ที่มีผลการดำเนินงานโดดเด่นทั้งในด้านผลประโยชน์ การกำกับดูแลกิจการ และการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดทุนอย่างเคร่งครัด





แผนการดำเนินงานในอนาคต กองทรัสต์ได้กำหนดกลยุทธ์เพื่อให้สามารถตอบสนองกับความต้องการของผู้เช่าเดิมและการจัดหาผู้เช่าใหม่ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ตลอดจนการรักษาระดับอัตราการใช้ให้อยู่ในระดับที่ดี แบ่งออกเป็น การให้บริการที่มีประสิทธิภาพ (Real Estate as a Services (REaaS)) เพื่อสามารถให้บริการกับผู้เช่าได้อย่างทันทั่วถึง การบริหารอัตราค่าเช่าให้มีความเหมาะสม เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับอุปทานอาคารสำนักงาน และการส่งเสริมกิจกรรมทางการตลาด สร้างการรับรู้ให้กับอาคาร พร้อมด้วยการกำหนดคุณค่า (Value Propositions) ให้กับแต่ละอาคาร เพื่อสร้างจุดเด่นและความแตกต่างที่ตอบโจทย์ทั้งผู้เช่าและผู้ให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้ถนนเจริญ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้ความไว้วางใจบริษัทในการบริหารจัดการเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้ บริษัทจะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและยึดมั่นวิชาชีพ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ตลอดจนพัฒนาทักษะความรู้ความสามารถเพื่อให้การบริหารจัดการมีประสิทธิภาพสูงสุด ดำเนินงานภายใต้กรอบนโยบายและหลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อสร้างความพึงพอใจและผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างยั่งยืน

## ผลการดำเนินงานที่สำคัญปี 2568

				
THB 11,370.49 MB	THB 1,136.76 MB	THB 697.85 MB	THB 10.1511	THB 0.7824
มูลค่าทรัพย์สินรวม	รายได้รวม	รายได้จากการลงทุนสุทธิ	สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์

			
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	อัตราผลตอบแทน ณ ราคาชำระ	อัตราส่วนรายได้ จากการลงทุนสุทธิ ต่อรายได้รวม	อัตราส่วนคืนกำไรต่อ สินทรัพย์รวม
8,271.12 ล้านบาท	7.92%	61.39%	17.58%
ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568			

### ทรัพย์สินภายใต้การบริหาร



**908**  
บาท/ตารางเมตร/เดือน  
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย  
**84%**  
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย



**1,141**  
บาท/ตารางเมตร/เดือน  
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย  
**96%**  
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย

## ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	22 มีนาคม 2559
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ สิทธิการเช่าอาคาร มีกำหนด 25 ปี 5 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 5 กันยายน 2584 อาคารสาทร สแควร์ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร มีกำหนด 24 ปี 6 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 6 ตุลาคม 2583
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

(ค่าเดือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด : หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 5 กันยายน 2584)

Market Cap (ล้านบาท)	5,255.46 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	6.45 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	814,800,000 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	8,046.15 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,271.12 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	10.1511
Par (บาทต่อหน่วย)	9.875	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	22 มีนาคม 2559
Price/NAV	0.6354 เท่า	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	15.31 ปี

## โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	11,370.49 ล้านบาท	กำไร/(ขาดทุนสะสม)	167.76 ล้านบาท
หนี้สินรวม	3,099.37 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 17.58 ของ Total Asset
ส่วนทุน	8,271.12 ล้านบาท	เครดิต เรตติ้ง	"A-" (Outlook-Stable)

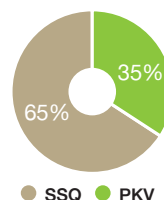
## สัดส่วนการลงทุน



100%  
สิทธิการเช่า

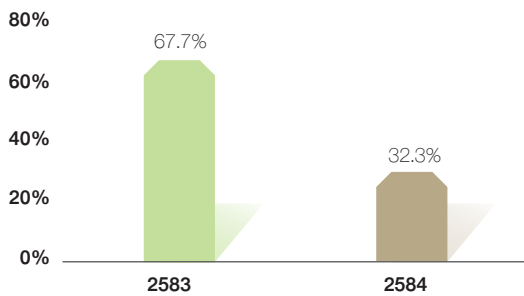


100%  
อาคารสำนักงาน ประเภทอสังหาริมทรัพย์  
(ตามมูลค่าประเมิน)

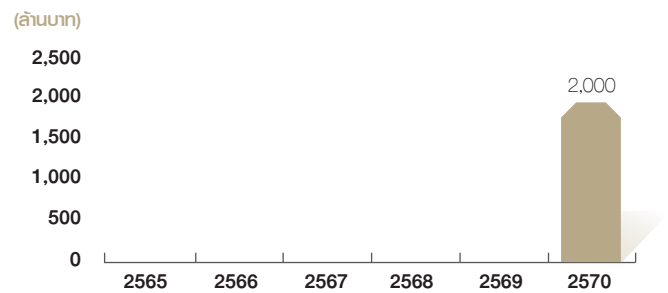


โครงสร้างรายได้ค่าเช่า  
และค่าบริการ

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก  
(Weighted Average Land Lease Expiry)



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



## ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการปาร์ควนเซอร์ โอเคเพล็กซ์	3,042.00	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
โครงการสาทร สแควร์	6,290.00	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่



## ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	209,846,500	25.75
2. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	57,585,700	7.07
3. สำนักงานประกันสังคม	55,966,300	6.87
4. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
5. บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,706,500	5.36

Foreign Limit	49.00 %
Current Foreign Holding	1.21 %

## นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

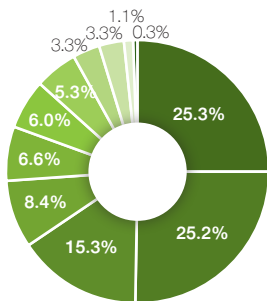
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

[illegible]

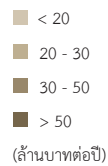
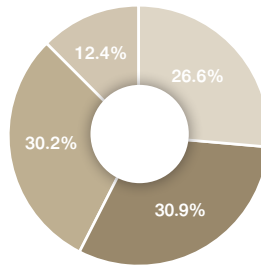


## รายละเอียดของคู่สัญญาที่สำคัญที่เข้า/แบ่งรายได้

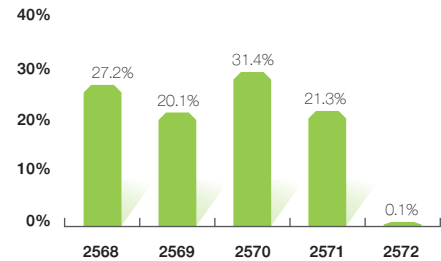
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



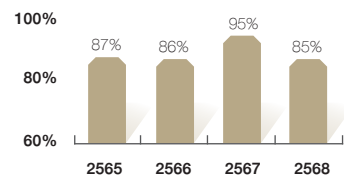
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



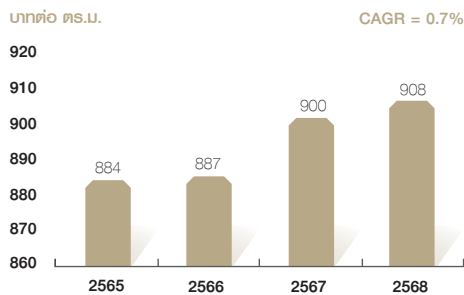
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



หมายเหตุ: คำนวณตามบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2568

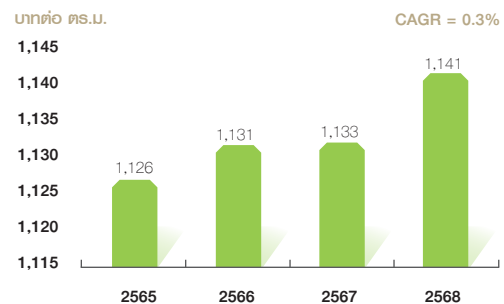
## ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารสาทร สแควร์



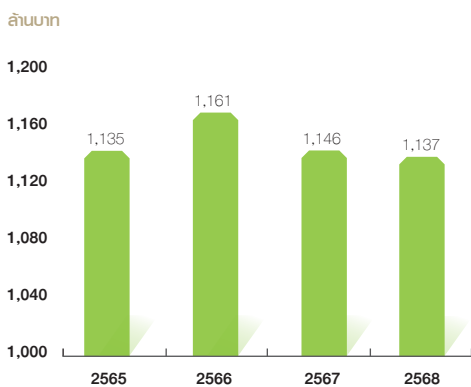
CAGR = 0.7%

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

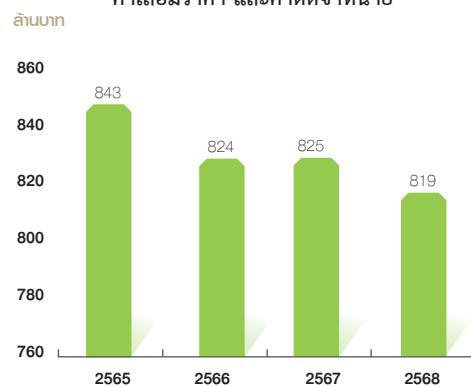


CAGR = 0.3%

รายได้รวม



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้  
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2568	2567	2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,121.82	1,133.52	1,153.04
รายได้อื่น ๆ	14.94	12.18	7.66
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	819.95	825.03	824.49
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	167.76	457.67	565.72
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.2059	0.5617	0.6943
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.7824	0.7920	0.7856
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.17	0.17	0.17
ดอกเบี้ย (%)	3.63%	3.63%	3.63%
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	756.77	655.07	967.00
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	781.00	785.83	797.74
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(24.24)	(130.76)	169.26
สินทรัพย์สุทธิ	8,271.12	8,754.96	8,935.52
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.64	0.61	0.55
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	12.13%	12.00%	13.09%
มูลค่าตลาด	5,255.46	5,377.68	4,888.80
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	6.45	6.60	6.00

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ / กองทุนถึงการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของ กองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุน เท่ากับ 1,136.76 ล้านบาท ลดลง 8.94 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.78 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า และมีค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและค่าบริการ ต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เท่ากับ 483.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.58 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ที่ผ่านมา คิดเป็นมูลค่าประมาณ 18.82 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความเสียหายดังกล่าวอยู่ระหว่างการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนกับบริษัทประกันภัย ทั้งนี้หากพิจารณาเฉพาะ ต้นทุนการเช่าและค่าบริการ กองทรัสต์สามารถควบคุมต้นทุนลดลง 9.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.11 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 697.85 ล้านบาท ลดลง 11.47 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.62 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมเท่ากับ 530.09 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี 2568 ซึ่งลดลงจำนวน 501.00 ล้านบาท สอดคล้องกับอายุสิทธิการเช่าที่ลดลงโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดจริงของกองทรัสต์แต่อย่างใด ส่งผลให้ กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 167.76 ล้านบาท ลดลง 289.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 63.35 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า

## ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข -



## สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debentures) วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระคืนภาระเงินกู้ของกองทรัสต์บางส่วน โดย ณ สิ้นรอบผลการดำเนินงานประจำปี 2568 กองทรัสต์มีรายละเอียดสถานะการกู้ยืมและสถานะหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook – “Stable”) ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568
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	หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละสามจุดหกสาม (3.63) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ย ทุก ๆ หก (6) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และวันที่ 30 ตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

### 1. ปัจจัยเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk)

- ▣ ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของอุปทานพื้นที่เช่าสำนักงานให้เช่าที่จะเข้าสู่ตลาดในอนาคต
- ▣ ความเสี่ยงจากสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่า เปลี่ยนจากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่า

### 2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Operational Risk)

- ▣ ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ▣ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์
- ▣ ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุม ได้แก่ ภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว เหตุการณ์สภาพอากาศรุนแรง ตลอดจนความไม่สงบทางการเมือง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 3. ปัจจัยเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

- ▣ กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- ▣ ความเสี่ยงที่อาจสูญเสียผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่อาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- ▣ ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด และการเพิ่มขึ้นของอุปทานในตลาด

### 4. ปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

- ▣ ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้ข้อบังคับของประกาศ หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

### 5. ปัจจัยเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

- ▣ ความเสี่ยงจากมาตรการภาษีนำเข้า (Import Tariffs) ของสหรัฐอเมริกา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าที่มีรายได้จากการส่งออกไปยังสหรัฐฯ ในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ

### 6. ปัจจัยเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment Social Governance Risk)

- ▣ ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
- ▣ ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการของเสีย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสังคมหรือชุมชนที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ▣ ความเสี่ยงจากการดำเนินงานไม่ผ่านหลักเกณฑ์ กฎระเบียบ หรือกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์  
(สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>(1)</sup>		ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย <sup>(2)</sup>
		เรียกเก็บจริง <sup>(3)</sup>	เพดาน <sup>(4)</sup>	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	18,429,756	0.22	ไม่เกิน 1.0	0.22
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,047,189	0.11	ไม่เกิน 1.0	0.11
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,840,357	0.03	ตามที่จ่ายจริง	0.03
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	97,142,957	1.17	ไม่เกิน 5.0	1.17
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,260,246	0.03	ตามที่จ่ายจริง	0.03
ต้นทุนการเช่าและบริการ	117,845,476	1.42	ตามที่จ่ายจริง	1.42
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	33,027,191	0.40	ตามที่จ่ายจริง	0.40
ต้นทุนทางการเงิน	101,305,637	1.22	ตามที่จ่ายจริง	1.22
ค่าเบี้ยประกัน	5,145,935	0.06	ตามที่จ่ายจริง	0.06
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	43,213,676	0.52	ตามที่จ่ายจริง	0.49
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	8,649,033	0.10	ตามที่จ่ายจริง	0.10
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ไม่มี	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>438,907,453</b>	<b>5.31</b>		<b>5.27</b>

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก เท่ากับ 8,150,766,757 บาท

<sup>(2)</sup> มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 8,778,293,176 บาท

<sup>(3)</sup> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

<sup>(4)</sup> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

<sup>(5)</sup> ไม่มีการเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์



## ข้อมูลติดต่อ

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	
ที่อยู่	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระรามที่ 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	
โทรศัพท์	0 2483 0000 ต่อ 1020	เว็บไซต์ <a href="http://www.fpcamt.co.th">www.fpcamt.co.th</a>

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400	
โทรศัพท์	0 2673 3999	เว็บไซต์ <a href="http://www.kasikornasset.com">www.kasikornasset.com</a>

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2568 (1 ตุลาคม 2567 - 30 กันยายน 2568)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2567 (1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2566 (1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด



รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
<p>งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2568 (1 ตุลาคม 2567 - 30 กันยายน 2568)</p>	<p>ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์</p>
<p>งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2567 (1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567)</p>	<p>ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์</p>
<p>งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2566 (1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)</p>	<p>ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์</p>

2) งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

งบดุล (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2568 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ	2566 ตรวจสอบ
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,003,947,300	10,534,436,118	10,730,719,853
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,285,560,484	1,251,275,181	1,145,659,416
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	54,729,528	78,966,324	209,728,318
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	18,164,702	17,372,326	17,515,476
ดอกเบี้ยค้างรับ	47,384	379,360	666,893
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	3,162,601	2,910,570	1,844,353
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	4,877,813	5,755,801	4,943,616
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,370,489,812</b>	<b>11,891,095,680</b>	<b>12,111,077,925</b>
<b>หนี้สิน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	678,000,237	706,472,412	751,156,602
เจ้าหนี้อื่น	39,634,949	42,093,325	27,680,146
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	58,433,289	58,592,053	59,774,310
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	35,318,437	30,757,843	36,782,558
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	270,368,002	278,950,895	283,811,772
หุ้นกู้	1,999,434,386	1,999,092,455	1,998,761,771
หนี้สินอื่น	18,177,052	20,174,170	17,586,592
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,099,366,352</b>	<b>3,136,133,153</b>	<b>3,175,553,751</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,046,150,000	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	224,973,460	708,812,527	889,374,174
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,271,123,460</b>	<b>8,754,962,527</b>	<b>8,935,524,174</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>10.1511</b>	<b>10.7449</b>	<b>10.9665</b>



### 3) งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2568 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ	2566 ตรวจสอบ
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,121,819,424	1,133,521,415	1,153,038,641
รายได้ดอกเบี้ย	670,445	1,656,976	1,647,506
รายได้อื่น	14,267,367	10,519,649	6,011,470
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,136,757,236</b>	<b>1,145,698,040</b>	<b>1,160,697,617</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	174,854,120	184,272,560	192,989,567
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18,429,756	18,849,589	19,112,618
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,047,189	9,251,705	9,362,502
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,840,357	2,885,277	2,691,621
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	97,142,957	95,825,404	95,441,603
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,260,246	2,293,663	2,285,392
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	33,027,191	19,712,405	14,580,534
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	101,305,637	103,282,783	104,788,891
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>438,907,453</b>	<b>436,373,386</b>	<b>441,252,728</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>697,849,783</b>	<b>709,324,654</b>	<b>719,444,889</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	20,799,466	12,422,457	255,619
รายการกำไร/(ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8,485,837	20,193,308	16,012,390
รายการกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(559,378,593)	(284,269,226)	(169,989,774)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>167,756,493</b>	<b>457,671,193</b>	<b>565,723,124</b>

#### 4) งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2568 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ	2566 ตรวจสอบ
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	167,756,493	457,671,193	565,723,124
<b>ปรับกระทบรายการ</b>			
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(445,000,000)	(385,000,000)	(64,942,353)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(28,889,774)	(87,985,491)	(11,173,922)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	440,000,000	312,000,000	201,290,715
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(792,376)	143,150	(6,038,473)
การลดลงในค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	(252,031)	(1,066,217)	(26,781)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	877,988	(812,185)	(1,487,420)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	(2,458,376)	14,413,179	7,556,542
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(185,743)	(1,217,068)	(276,430)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	4,560,594	(6,024,715)	1,266,634
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(8,582,893)	(4,860,877)	2,600,725
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	(1,997,118)	2,587,578	14,080,097
ดอกเบี้ยรับ	(670,445)	(1,656,976)	(1,647,506)
รับดอกเบี้ย	1,002,421	1,944,509	1,013,192
ต้นทุนทางการเงิน	101,305,637	103,282,783	104,788,891
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(20,799,466)	(12,422,457)	(255,619)
รายการกำไร/(ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(8,485,837)	(20,193,308)	(16,012,390)
รายการกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	559,378,593	284,269,226	169,989,774
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>756,767,667</b>	<b>655,072,324</b>	<b>967,001,660</b>





งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2568	2567	2566
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายชำระหนี้สั้นตามสัญญาเช่า	(56,836,200)	(74,836,200)	(74,836,200)
จ่ายดอกเบี้ย	(72,600,000)	(72,798,904)	(72,600,000)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(651,568,263)	(638,199,214)	(650,304,105)
<b>เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(781,004,463)</b>	<b>(785,834,318)</b>	<b>(797,740,305)</b>
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>(24,236,796)</b>	<b>(130,761,994)</b>	<b>169,261,355</b>
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	78,966,324	209,728,318	40,466,963
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี</b>	<b>54,729,528</b>	<b>78,966,324</b>	<b>209,728,318</b>

## 5) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2568	2567	2566
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	8,271,123,460	8,754,962,527	8,935,524,174
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	8,778,293,176	8,965,563,067	9,070,183,146
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	61.39	61.91	61.98
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	2.03	5.23	6.33
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	17.58	16.81	16.50
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA <sup>2</sup> (เท่า)	2.44	2.42	2.42
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>3</sup> (ICR)	11.24	11.28	11.31

<sup>1</sup> อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์จากการดำเนินงาน/สินทรัพย์สุทธิ

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

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

1) ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

โครงการสาร สแควร์	ไตรมาส 1/2568	ไตรมาส 2/2568	ไตรมาส 3/2568	ไตรมาส 4/2568
อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	88	85	84	80
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	904	909	908	913

### ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 438.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 2.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.58 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริกรจำนวน 174.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.84 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งมาจากค่าซ่อมแซมอาคารและค่าอัตราไฟฟ้าผันแปรที่มีการปรับลดลง ซึ่งในปี 2568 นั้นมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารจากเหตุแผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 คิดเป็นมูลค่าประมาณ 18.82 ล้านบาท ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะต้นทุนการเช่าและบริกร กองทรัสต์สามารถควบคุมต้นทุนลดลง 9.42 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ในปี 2568 กองทรัสต์ไม่มีค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี และได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 ที่ผ่านมา

อนึ่ง กองทรัสต์มีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับบริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดาน ตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นจำนวน 72.94 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (TFRS16) จำนวน 28.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.08 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
ต้นทุนการเช่าและบริกร	174,854,120	184,272,560	(5.11)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18,429,756	18,849,589	(2.23)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,047,189	9,251,705	(2.21)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,840,357	2,885,277	(1.56)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	97,142,957	95,825,404	1.37
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,260,246	2,293,663	(1.46)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	33,027,191	19,712,405	67.55
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	101,305,637	103,282,783	(1.91)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>438,907,453</b>	<b>436,373,386</b>	<b>0.58</b>

### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 697.85 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 11.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.62 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 167.76 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 289.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.35 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการลดลงของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568 และการบันทึกงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16)

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568 จำนวน 501 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2567 ทำให้ในปี 2568 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับจำนวน 9,325.95 ล้านบาท

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2568 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2567 (ล้านบาท)
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
วันที่ประเมิน	1 ตุลาคม 2568	30 กันยายน 2567
โครงการปาร์คเวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์	3,041.17	3,178.27
โครงการสาทร สแควร์	6,284.78	6,649.69
<b>ราคาประเมินรวม</b>	<b>9,325.95</b>	<b>9,827.96</b>

\* มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้พิจารณา รวมถึงรายได้บางส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้รับรู้เข้ามาและแสดงไว้ภายใต้ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานตาม TFRS16 แล้ว ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในการเงินจึงต้องมีการปรับปรุงดังกล่าว

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
รายได้จากการลงทุน	1,136,757,236	1,145,698,040	(0.78)
ค่าใช้จ่าย	438,907,453	436,373,386	0.58
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>697,849,783</b>	<b>709,324,654</b>	<b>(1.62)</b>
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	20,799,466	12,422,457	67.43
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8,485,837	20,193,308	(57.98)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(559,378,593)	(284,269,226)	96.78
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>167,756,493</b>	<b>457,671,193</b>	<b>(63.35)</b>

## 2) ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### (1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 11,370.49 ล้านบาท ลดลงจำนวน 520.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.38 จาก ณ 30 กันยายน 2567 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,003.95 ล้านบาท ลดลงจำนวน 530.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.04 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2568 ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2567 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,285.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 34.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.74 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้



สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,003,947,300	10,534,436,118	(5.04)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,285,560,484	1,251,275,181	2.74
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	54,729,528	78,966,324	(30.69)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	18,164,702	17,372,326	4.56
ดอกเบี้ยค้างรับ	47,384	379,360	(87.51)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,162,601	2,910,570	8.66
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	4,877,813	5,755,801	(15.25)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,370,489,812</b>	<b>11,891,095,680</b>	<b>(4.38)</b>

## (2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,099.37 ล้านบาท ลดลงจำนวน 36.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.17 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- หนี้กู้ยืมจำนวน 1,999.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.51 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากการเสนอขายหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้ยืมระยะยาวเดิมที่มีจำนวน 2,000 ล้านบาท
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 270.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.72 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า
- หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) จำนวน 678.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.88 ของหนี้สินรวม



หนี้สิน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
เจ้าหนี้อื่น	39,634,949	42,093,325	(5.84)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	58,433,289	58,592,053	(0.27)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	35,318,437	30,757,843	14.83
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	270,368,002	278,950,895	(3.08)
หุ้นกู้	1,999,434,386	1,999,092,455	0.02
หนี้สินอื่น	18,177,052	20,174,170	(9.90)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	678,000,237	706,472,412	(4.03)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,099,366,352</b>	<b>3,136,133,153</b>	<b>(1.17)</b>

### (3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,271.12 ล้านบาท ลดลงจำนวน 483.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.53 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.1511 บาท ซึ่งลดลงจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.7449 บาท

### 3) การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 54.73 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 756.77 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 167.76 ล้านบาท
- กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 781.00 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 651.57 ล้านบาท การจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 72.60 ล้านบาท และเงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 56.84 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2568	2567
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	756,767,667	655,072,324
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(781,004,463)	(785,834,318)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(24,236,796)	(130,761,994)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	78,966,324	209,728,318
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน</b>	<b>54,729,528</b>	<b>78,966,324</b>



#### 4) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อยู่ที่ร้อยละ 17.58 และ ร้อยละ 16.81 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ร้อยละ 35 (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และร้อยละ 60 (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) ทั้งนี้ การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริส เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ A- (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568)

อัตราส่วน	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2568	2567
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.25	0.25
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	17.58	16.81
Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA <sup>1</sup> (เท่า)	2.44	2.42
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (Interest Coverage ratio : ICR)	11.24	11.28

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

<sup>2</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน) / ดอกเบี้ยหนี้กู้ยืม

#### 5) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปีบัญชี 2568 เท่ากับ 0.7824 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปีบัญชี 2568 เท่ากับร้อยละ 7.92 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ และเท่ากับร้อยละ 12.13 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 (ราคา 6.45 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2567	0.2050	12 มีนาคม 2568	เงินสด
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2568	0.1984	12 มิถุนายน 2568	เงินสด
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568	0.1965	11 กันยายน 2568	เงินสด
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2568	0.1825	24 ธันวาคม 2568	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2568

รายการ	30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2567
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7824	0.7920
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7824	0.7920
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	7.82	7.92
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 30 กันยายน 2567) (ร้อยละ)	7.92	8.02
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (6.45 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 6.60 บาทต่อหน่วย วันที่ 29 กันยายน 2567) (ร้อยละ)	12.13	12.00

## 2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.0 (ค่ากลางประมาณการร้อยละ 2.0) ชะลอตัวจากร้อยละ 2.5 ในปี 2567 จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”)

การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายตัวของการบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายของภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตรกรรม ทางด้านอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยติดลบอยู่ในช่วงร้อยละ 0.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.8 ของ GDP

ทั้งนี้ เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงสำคัญ ดังนี้ (1) มาตรการปรับขึ้นภาษีศุลกากรนำเข้าของสหรัฐฯ (2) การชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก (3) ระดับหนี้สินภาคเอกชนที่ยังอยู่ในระดับสูง (4) บรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุน

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.2 ถึงร้อยละ 2.2 (ค่ากลางการประมาณการ ร้อยละ 1.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาล การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการเพิ่มขึ้นของผลผลิตทางการเกษตร อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ การชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก และภาระหนี้สินภาคเอกชนที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก อีกทั้งบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองในช่วงก่อนและหลังการเลือกตั้ง โดยในกรณีฐาน คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าและปริมาณสินค้าออกจำแนกตามกิจกรรมการผลิตลดลงร้อยละ 0.3 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 ถึงร้อยละ 1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP “ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยได้มีการติดตามและวิเคราะห์สถานการณ์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งได้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อค่าเงินลงทุนของกองทุน ในปี 2568 ได้เกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม 2568 ซึ่งส่งผลกระทบต่อพื้นที่กรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินของกองทุนได้รับผลกระทบในวงจำกัดและไม่มีความเสียหายด้านโครงสร้างอาคาร โดยกองทุนได้ดำเนินการตามแผนฉุกเฉินอย่างทันท่วงที และได้ตรวจสอบและซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหาย ส่งผลให้อาคารสามารถกลับมาใช้งานได้ตามปกติในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทุนยังได้จัดทำและทบทวนแผนบริหารความเสี่ยงต่อเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอย่างสม่ำเสมอ เพื่อยกระดับความพร้อมในการรับมือ ลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่า ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง



ด้านอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ในปี 2568 ที่เพิ่มขึ้นจากการแล้วเสร็จของอาคารสำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาด อย่างไรก็ตาม อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและที่จะเข้าสู่ตลาดในอนาคตมีแนวโน้มลดลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 5 ปีข้างหน้า ระหว่างปี 2568 ถึงปี 2573 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้คาดว่าตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าจะค่อย ๆ ปรับเข้าสู่ภาวะสมดุลและมีเสถียรภาพมากขึ้นในระยะกลางถึงระยะยาว (ที่มา : ซี บี อาร์ อี)

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประโยชน์ในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

### 3. ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์  
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>(1)</sup>		ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย <sup>(2)</sup>
		เรียกเก็บจริง <sup>(3)</sup>	เพดาน <sup>(4)</sup>	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	18,429,756	0.22	ไม่เกิน 1.0	0.22
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,047,189	0.11	ไม่เกิน 1.0	0.11
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,840,357	0.03	ตามที่จ่ายจริง	0.03
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	97,142,957	1.17	ไม่เกิน 5.0	1.17
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,260,246	0.03	ตามที่จ่ายจริง	0.03
ต้นทุนการเช่าและบริการ	117,845,476	1.42	ตามที่จ่ายจริง	1.42
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	33,027,191	0.40	ตามที่จ่ายจริง	0.40
ต้นทุนทางการเงิน	101,305,637	1.22	ตามที่จ่ายจริง	1.22
ค่าเบี้ยประกัน	5,145,935	0.06	ตามที่จ่ายจริง	0.06
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพ อสังหาริมทรัพย์	43,213,676	0.52	ตามที่จ่ายจริง	0.49
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	8,649,033	0.10	ตามที่จ่ายจริง	0.10
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>438,907,453</b>	<b>5.31</b>		<b>5.27</b>

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก เท่ากับ 8,150,766,757 บาท

<sup>(2)</sup> มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 8,778,293,176 บาท

<sup>(3)</sup> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

<sup>(4)</sup> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

## ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเจเออร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท साธร์ เรียลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย 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 2568 เท่ากับ 8,046,150,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 814,800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.875 บาท

ราคาปิด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	6.45	บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	8,271.12	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ต่อหน่วย	10.1511	บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	5,255.46	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (Trade Value)	676.19	ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2568	7.05	บาท/หน่วย

\*ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568





## 2. ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook - Stable) ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568
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 ๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และวันที่ 30 ตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การชำระคืนเงินต้น	การชำระคืนเงินต้น ผู้ออกหุ้นกู้จะไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยการชำระเงินต้นตามมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้
การซื้อคืนหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ได้ ไม่ว่าในเวลาใด ๆ ที่ราคาใด ๆ ก็ได้ แต่หากผู้ออกหุ้นกู้ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วยและผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจดทะเบียนหุ้นกู้	จะนำหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) ภายในวันออกหุ้นกู้ และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยตลอดอายุหุ้นกู้

### 3. โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่

3.1 ข้อมูลกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	209,846,500	25.75
2	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	57,585,700	7.07
3	สำนักงานประกันสังคม	55,966,300	6.87
4	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
5	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,706,500	5.36
6	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,702,200	5.00
7	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	30,745,400	3.77
8	ธนาคารออมสิน	20,070,000	2.46
9	กองทุนเปิดอีเอสพีอิง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	13,160,500	1.62
10	บริษัท ไอโออี กรุงเทพ ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,500,000	1.53
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	539,983,100	66.27
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	274,816,900	33.73
	<b>รวม</b>	<b>814,800,000</b>	<b>100</b>

3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นรายใหญ่ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป เป็นกลุ่มบุคคลเกี่ยวข้อง)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	209,846,500	25.75
2	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,706,500	5.36
	<b>รวม</b>	<b>253,553,000</b>	<b>31.11</b>

3.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการ อย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -



## 4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

### 4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบบัญชีก็ได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาดังนี้

ก. ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

ข. ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม:

- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

- สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

#### 4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน 2 โครงการ โดยรายละเอียดตั้งข้อ 2.4 “ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์” ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนจากผลการดำเนินงานรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังตาราง

วันที่กรรมการมีมติ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
13 กุมภาพันธ์ 2568	12 มีนาคม 2568	0.2050	167.03	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2567
13 พฤษภาคม 2568	12 มิถุนายน 2568	0.1984	161.66	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2568
15 สิงหาคม 2568	11 กันยายน 2568	0.1965	160.11	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568
25 พฤศจิกายน 2568	24 ธันวาคม 2568	0.1825	148.70	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2568

สรุปรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

รายการ	ปี									
	2568	2567	2566	2565	2564	2563	2562	2561	2560	2559
1. ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7824	0.7920	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)	0.7824	0.7920	0.7856	0.7791	0.7677	0.7987	0.8568	0.8206	0.7414	0.4248



## นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

### 1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

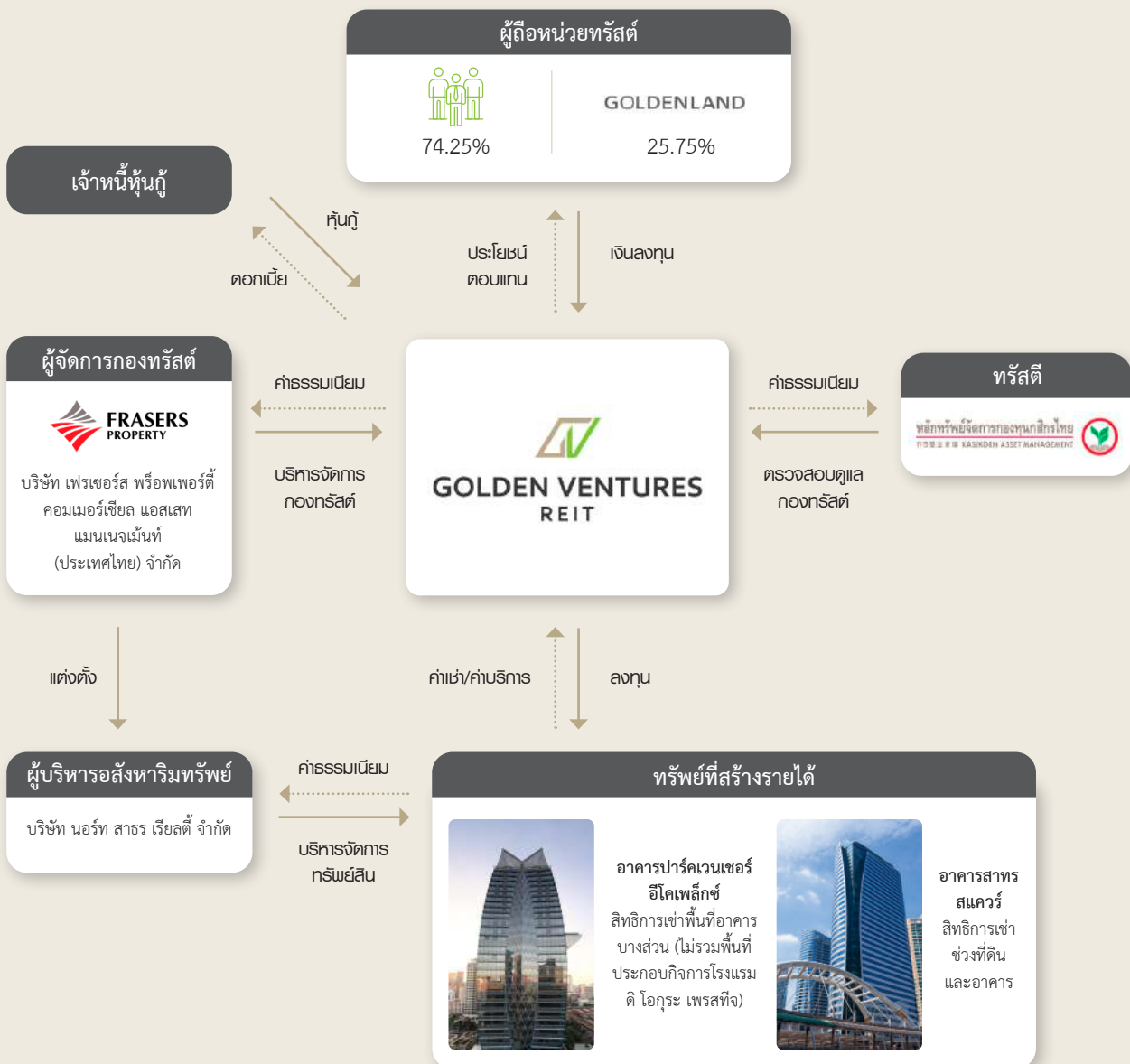
กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. 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 (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนของประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกระบาส รีสอร์ท) และโครงการสาทร สแควร์ (“ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน”) มูลค่าทรัพย์สินรวม 9,906 ล้านบาท และนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่บริษัท เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์

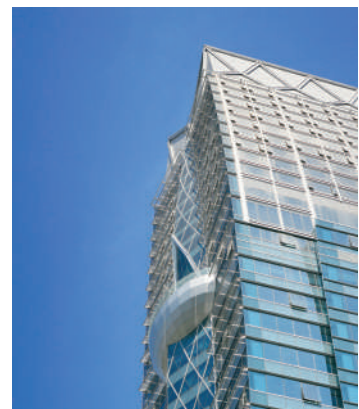
แผนภาพโครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์แลนด์เวนเจอร์





#### 4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	
รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 – 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 – 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน 2. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 15 ปี 11 เดือน 5 วัน (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เช่าจากหม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,020 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 ตุลาคม 2568	3,042 ล้านบาท (บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด)
<b>ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</b>	
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 โอกูระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 27,421 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 14 ปี)





รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการสาทร สแควร์	
รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้งส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 25 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 15 ปี 5 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่บริษัท นอร์ท साทร เรียลตี้ จำกัด เช่าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,878 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 ตุลาคม 2568	6,290 ล้านบาท (บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนราชีวาสราชนครินทร์-สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยที่ดินมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.32 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	114,568 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 72,433 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 14 ปี)







ค่าธรรมเนียม ผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ต.ค. 2568 - ก.ย. 2569 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์)	<table><tr><th>ปี</th><th>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)</th><th>ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)</th></tr><tr><td>ปีที่ 1</td><td>17,784,282 บาท</td><td>ร้อยละ 6.20 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 2</td><td>18,495,654 บาท</td><td>ร้อยละ 6.20 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 3</td><td>19,235,478 บาท</td><td>ร้อยละ 6.20 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 4 เป็นต้นไป</td><td>ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี จากปีก่อนจนถึงสิ้นสุดสัญญา</td><td>ร้อยละ 6.20 ต่อปี</td></tr></table> <p>* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า</p>	ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)	ปีที่ 1	17,784,282 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี	ปีที่ 2	18,495,654 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี	ปีที่ 3	19,235,478 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี จากปีก่อนจนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)														
ปีที่ 1	17,784,282 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี														
ปีที่ 2	18,495,654 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี														
ปีที่ 3	19,235,478 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี														
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี จากปีก่อนจนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 6.20 ต่อปี														
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าบริหารและจัดการอาคาร ร้อยละ 12.0 ของรายได้ทั้งหมด</li><li>ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน</li><li>ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมปีที่ 1-4 และปรับเป็นร้อยละ 3.5 ในปีที่ 5 เป็นต้นไป</li><li>ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมปีที่ 1-4 และปรับเป็นร้อยละ 2.5 ในปีที่ 5 เป็นต้นไป</li></ul>															
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	2,600,000 บาท															
อัตราคิดลด (discount rate)	ร้อยละ 8.50															

#### รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการสาทร สแควร์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	15 ปี 5 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	1 ตุลาคม 2568
วันที่สำรวจ	29 กรกฎาคม 2568
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,289,900,000 บาท (หกพันสองร้อยแปดสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

สมมติฐาน																	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2568 - ก.ย. 2569)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่สำนักงาน 910 บาท/ตร.ม./เดือน</li> <li>- พื้นที่พาณิชย์กรรม 1,472 บาท/ตร.ม./เดือน</li> <li>- พื้นที่ห้องเก็บของ 441 บาท/ตร.ม./เดือน</li> </ul>																
อัตราการปรับค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่สำนักงาน ปรับขึ้นร้อยละ 3.5</li> <li>- พื้นที่สำนักงานพร้อมใช้งาน ปรับขึ้นร้อยละ 3.5</li> <li>- พื้นที่พาณิชย์กรรม ปรับขึ้นร้อยละ 3.5</li> <li>- พื้นที่ห้องเก็บของ ปรับขึ้นร้อยละ 3.5</li> </ul>																
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่สำนักงาน ปีที่ 1 ร้อยละ 85 และปีที่ 2 ร้อยละ 87</li> <li>- พื้นที่พาณิชย์กรรม ปีที่ 1 ร้อยละ 95 และปีที่ 2 ร้อยละ 95</li> <li>- พื้นที่ห้องเก็บของ ปีที่ 1 ร้อยละ 70 และปีที่ 2 ร้อยละ 75</li> </ul>																
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค. 2568 - ก.ย. 2569 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปี</th><th>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)</th><th>ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1</td><td>26,625,612 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 2</td><td>27,690,636 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 3</td><td>28,798,260 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> </tbody> </table> <p>* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า</p>		ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)	ปีที่ 1	26,625,612 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 2	27,690,636 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 3	28,798,260 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี จากปีก่อนจนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 4.65 ต่อปี
ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)															
ปีที่ 1	26,625,612 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี															
ปีที่ 2	27,690,636 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี															
ปีที่ 3	28,798,260 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี															
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี จากปีก่อนจนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 4.65 ต่อปี															
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าบริหารและจัดการอาคาร 9.5% ของรายได้ทั้งหมด</li> <li>• ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด ร้อยละ 1.0 ของรายได้จากการดำเนินงาน</li> <li>• ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมปีที่ 1-4 และปรับเป็นร้อยละ 2.5 ในปี 5 เป็นต้นไป</li> <li>• ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมปีที่ 1-4 และปรับเป็นร้อยละ 2.5 ในปี 5 เป็นต้นไป</li> </ul>																
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	3,313,378 บาท																
อัตราคิดลด (discount rate)	ร้อยละ 8.50																

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วยทรัสต์และผู้ตรวจสอบบัญชี ได้ร่วมกันตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์ ซึ่งประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ (Leasehold) พบว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และสมมติฐานในการประเมินฯ เป็นไปตามข้อมูลผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของกองทรัสต์และสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงาน



อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้เนื่องจากสมมติฐานของผู้ประเมินฯ ตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ณ วันที่พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้อาจเปลี่ยนแปลงได้

## 5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการบริหารงานให้เป็นตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ดำเนินการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี สามารถใช้งานได้และพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ การเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรงเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

### 5.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการกำหนดกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อการพัฒนาและรักษาคุณภาพการให้บริการ พร้อมทั้งการปรับปรุง ดูแล รักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีความสมบูรณ์พร้อมใช้งานเพื่อจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ โดยมีกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

#### (1) การบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายทางการกำหนดราคาค่าเช่าในส่วนต่าง ๆ ของโครงการ โดยพิจารณาเทียบเคียงกับผู้ประกอบการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันโดยให้สอดคล้องกับสภาพตลาดในสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อเพิ่มโอกาสให้สามารถแข่งขันในตลาดได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินการติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของทั้ง 2 โครงการ เพื่อให้ผลประกอบการของโครงการเป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทฯ จะวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

#### (2) นโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายในการรักษาระดับผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ให้มีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้เป็นไปตามสถานการณ์ทางตลาดอาคารสำนักงานให้เข้า โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ของผู้เช่า อุปทานในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสมเพื่อการรักษาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ อีกทั้งยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### (3) การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทฯ กำหนดให้มีนโยบายในการพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ด้วยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน มุ่งเน้นการรักษามาตรฐานของการให้บริการ การกำกับดูแล รวมถึงการติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ



#### (4) การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน

- การตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด พัฒนาคุณภาพการให้บริการและการกำหนดราคาเช่า ให้มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้
- การเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการบริหารช่องทางการดำเนินงาน ส่งเสริมให้มีกิจกรรมทางการตลาด รวมถึงจัดให้มีช่องทางการจัดจำหน่ายที่เหมาะสมตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- การดูแล ปรับปรุง และบำรุงรักษาพื้นที่ของโครงการ เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ พื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความสวยงาม เหมาะสมตรงกับการใช้งาน
- การปรับปรุง พัฒนาระบบและอุปกรณ์ด้วยเทคโนโลยีอาคารที่ทันสมัย เพื่อเพิ่มความสะดวกและความปลอดภัยให้กับผู้ใช้งานอาคาร เช่น ระบบควบคุมการเข้า-ออกอาคารที่สามารถเข้าออกผ่านระบบจดจำใบหน้าหรือผ่าน QR Code บนแอปพลิเคชันมือถือ ระบบจอดรถที่สามารถอ่านป้ายทะเบียนแบบอัตโนมัติ เป็นต้น
- การส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดี ด้วยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ มุ่งเน้นการรักษามาตรฐานในงานบริการ ไม่เอาเปรียบลูกค้า ดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์ ตรงไปตรงมา โปร่งใส และเอื้อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม

### 5.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย (เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 3 ปีของผู้เช่ารายใหญ่บางราย)

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ ในส่วนของรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอุตสาหกรรม ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน ธุรกิจการให้บริการ และธุรกิจเกี่ยวกับทางด้านเทคโนโลยี เป็นต้น โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าและค่าบริการตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ อาทิ เงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าอาคารสำนักงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ บริษัท เลิศฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้ดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

### 5.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ แต่งตั้งบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### ประวัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้เริ่มก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2539 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นพัฒนาอาคารสำนักงานในเขตธุรกิจชั้นใน (Central Business District) เป็นหลัก เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ปัจจุบัน นอร์ท สาธร เรียลตี้ ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 29 ปี มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของนอร์ท สาธร เรียลตี้ 2 อาคาร ได้แก่ อาคารสาทร สแควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

#### คำตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปีรวมทั้ง 2 โครงการ และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ไม่เกินร้อยละ 8 ต่อปีต่อโครงการของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด





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 สแตร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และบริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีกรรมการร่วมกัน

#### อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ปัจจุบัน บริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด ไม่มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์นั้น ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และนอร์ท สแตร เรียลตี้ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อกำหนดเรื่องข้อตกลงการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทนอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด จะไม่รับบริหารพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าพื้นที่อื่น ๆ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจหลัก (Core Central Business District : Core CBD) ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

##### (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

(2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(3) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม มีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

## 6. การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีการกำหนดนโยบายในการกู้ยืม ดังนี้

### 6.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์



## 6.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

## 6.3 สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่ง และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ดังนี้

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

## 6.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

## 6.5 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มีจำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือหลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 6.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

## 6.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

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

## 6.7 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้ดินแดนเจอร
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) <u>วงเงินกู้ที่ 2:</u> ประเภทเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก <u>วงเงินสินเชื่อที่ 3:</u> ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราคงที่ต่อปี อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	<u>วงเงินกู้ที่ 2:</u> ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับหรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ <u>วงเงินสินเชื่อที่ 3:</u> ระยะเวลาชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกันกรณีที่ได้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้น ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) และการสิ้นสุดภาระของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน)
การชำระดอกเบี้ย	ไม่มี
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี



ข้อปฏิบัติทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Covenants)	ผู้กู้ตกลงที่จะนำส่งงบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ) ให้แก่ผู้ให้กู้ภายใน 90 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีในแต่ละปี
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรืออยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้) ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 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 รายละเอียดและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล หัวข้อที่ 7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก”

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดยบริษัท ทริส เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ “A-” (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Outstanding Loan Value to Total Asset Value) เท่ากับร้อยละ 17.58

## 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

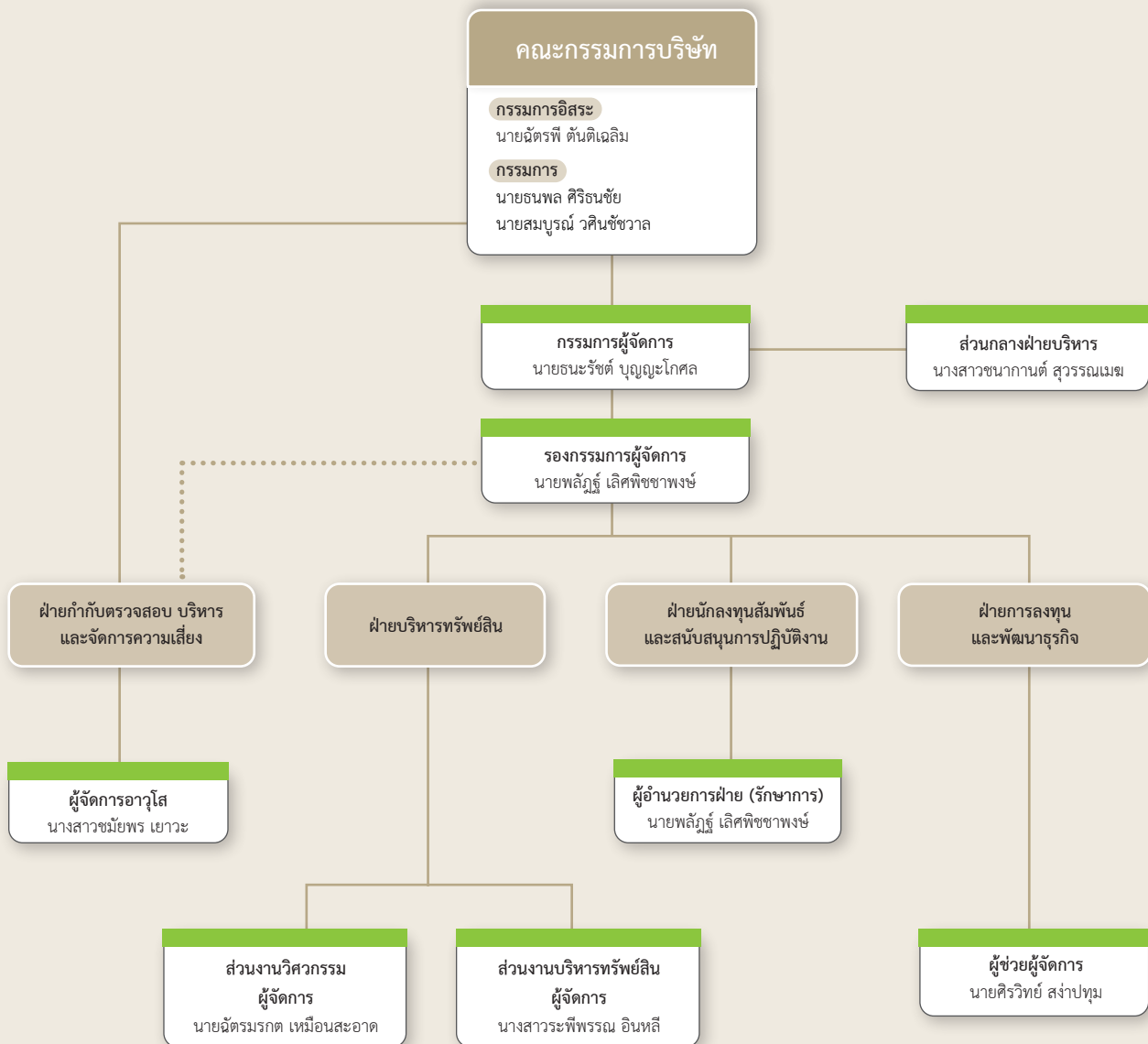
ชื่อบริษัท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105558004214
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	9 มกราคม พ.ศ. 2558
ที่ตั้งของบริษัท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระรามที่ 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: 0 2483 0000 อีเมล: th.gvreit.ir@frasersproperty.com เว็บไซต์: www.gvreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.9970)
รายชื่อกรรมการ	1. นายฉัตรพี ดันติเฉลิม (กรรมการอิสระ) 2. นายสมบุญ วัฒนชัย (กรรมการบริหาร) 3. นายธนพล ศิริธชัย (กรรมการบริหาร)
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 พาวเวอร์ไลน์ จำกัด	15	0.0015
รวม		1,000,000	100

## 1.2 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงาน ดังนี้



### 1.3 รายชื่อและประวัติคณะกรรมการ

#### นายวัชรพี ตันติเฉลิม

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 - มีนาคม 2568	กรรมการยุทธศาสตร์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เบริล 8 พลัส จำกัด (มหาชน)
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล บริษัท แม็ทซิง แม็กชีไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ทาลิส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เอสไอเอสบี จำกัด (มหาชน)
2552 - เมษายน 2568	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท หลักทรัพย์เพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน)





นายสมบุรณ์ วทินธัชवाल

ตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร

#### คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

#### สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- หลักสูตร Directors Certification Program (DCP 102/2551) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

#### ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน

ส.ค. 2568 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ก.ย. 2566 - ปัจจุบัน	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด
ต.ค. 2563 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน และกรรมการบริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
2557 - 2563	กรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2555 - 2563	กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2555 - 2556	กรรมการ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2551 - 2555	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - สายงานวางแผนการเงิน บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

### กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ภูเก็ต ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ภูเก็ต รีเทล จำกัด
- กรรมการ บริษัท เกษมทรัพย์ภูเก็ต จำกัด
- กรรมการ บริษัท นอร์ท สแควร์ โฮเต็ล จำกัด



นายรณพล คีรีธนะชัย

ตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร

#### คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเท็กซัส สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 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 สถาบันเบิร์คลีย์ เอ็กเซ็กคิวทีฟ โค้ชชิง (2016) แคลิฟอร์เนีย สหรัฐอเมริกา
- 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
- หลักสูตร Advanced Management Program (AMP180/2554) Harvard University บอสตัน สหรัฐอเมริกา

### ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน

2563 - ก.ย. 2568	กรรมการ / กรรมการบริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร
2564 - มกราคม 2567	กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
2563 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)
2563 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
2555 - 2563	กรรมการ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- กรรมการบริหาร บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอ็น.ซี. ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด
- กรรมการ บริษัท ทีซีซี เอ็กส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด
- กรรมการ บริษัท ซิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท นารายณ์ พาวเวอร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ยูไนเต็ท โฮมส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด
- กรรมการ บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด
- กรรมการ บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- กรรมการ บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด
- กรรมการ บริษัท สาร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท สารทรัพย์สิน จำกัด
- กรรมการ บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ไซด์วอล์ค แลนด์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท รีท รีเจียน จำกัด
- กรรมการ บริษัท สีสม คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- กรรมการ บริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด



#### 1.4 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร 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 พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- 3) กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของ บริษัทฯ 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 เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 8) พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารของสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเอง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้
  - ก. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในกรณีที่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - ข. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และทรัสต์
  - ค. การคัดเลือกผู้บริหารหรือสภามหาริมทรัพย์
  - ง. การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ เป็นต้น
  - จ. งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
  - ฉ. งบประมาณประจำปีและแผนงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับนี้กำหนดให้คณะกรรมการอนุมัติ
  - ช. รายงานพิเศษ หรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ทำเรื่องขออนุมัติ
  - ซ. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารหรือสภามหาริมทรัพย์
- 11) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายบริหารทรัสต์ และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่ง (1) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสอง (2) ปี
- 3) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสอง (2) ปี
- 4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสอง (2) ปี



- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสอง (2) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสอง (2) ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- 8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
- 9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในตนเองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทย หรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรม ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

- ก. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- ข. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- ค. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- ง. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- จ. กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
  - รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
  - จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

### กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของ บริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
- 3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 7) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของ บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

### รองกรรมการผู้จัดการ

รองกรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแลการดำเนินงานของ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- 1) มีส่วนร่วมต่อการรับผิดชอบ ดูแล การดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) รับผิดชอบต่อความสำเร็จ การกำกับดูแลแต่ละฝ่ายงาน เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ ตัดสินใจ สั่งการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ได้อย่างคล่องตัว และรวดเร็ว รวมทั้งในการควบคุมการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ และมีการส่งมอบงานตลอดจนระบบงานที่แม่นยำและตรงเวลา
- 3) ให้ข้อเสนอแนะงานด้านการลงทุนและพัฒนาธุรกิจแก่ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจและฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายงานที่ร้องขอ
- 4) เป็นผู้นำและปฏิบัติตนให้เป็นแบบอย่างตามหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจของ บริษัทฯ รวมทั้งกำกับดูแลพนักงานในหน่วยงานที่รับผิดชอบให้ปฏิบัติตนตามหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจของ บริษัทฯ





### 1.5 รายชื่อ ประวัติผู้บริหารและพนักงานผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ - สกุล	นายธนรัชต์ บุญญะโกศล
ตำแหน่ง	กรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน คณะบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
ประสบการณ์การทำงาน	
กุมภาพันธ์ 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2564 - 2567	กรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2561 - 2564	กรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2555 - 2561	ผู้จัดการกองทุนอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิริไทย จำกัด
2543 - 2555	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ชื่อ - สกุล	นายพลกัญ เลิศพิชชาพงษ์
ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์การทำงาน	
กุมภาพันธ์ 2567 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2564 - 2567	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2561 - 2564	ผู้จัดการฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

ชื่อ - สกุล	นางสาวชัชฎา ยะวะ
ตำแหน่ง	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	บัญชีมหาบัณฑิต สาขาการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์การทำงาน	
พฤษภาคม 2566 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง 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	นายอัษฎมรุต เหมือนสะอาด
ตำแหน่ง	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน (จัดการงานวิศวกรรม) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ประสบการณ์การทำงาน	
มิถุนายน 2567 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน (จัดการงานวิศวกรรม) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2562 - 2567	วิศวกรโครงสร้างอาวุโส บริษัท ไมนฮาร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
2558 - 2561	วิศวกรโครงสร้าง บริษัท นันทวัน จำกัด



ชื่อ - สกุล	นางสาวระพีพรรณ อินทลี
ตำแหน่ง	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
ประสบการณ์การทำงาน	
มกราคม 2566 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2564 - 2565	ผู้ช่วยผู้จัดการส่วนกลางฝ่ายบริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2561 - 2563	เจ้าหน้าที่อาวุโสส่วนกลางฝ่ายบริหาร บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2555 - 2561	ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

ชื่อ - สกุล	นายศิริวิทย์ สง่าปทุม
ตำแหน่ง	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาการเงินองค์กร การลงทุน และบริหารความเสี่ยง สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
ประสบการณ์การทำงาน	
พฤษภาคม 2568 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2566 - กันยายน 2567	นักวิเคราะห์การลงทุน บริษัท สแกน อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
2564 - 2565	

## 1.6 หน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

### 1. หน้าที่โดยทั่วไป

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

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
  - (1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (2) เปิดเผยให้เห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - (4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

  - ก. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - ข. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

  - เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
  - มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
  - มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (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. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
  - (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์



- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็น และเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
    - ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
    - วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้น ต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- 10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดเนินการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาเลือก ชื่อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- 13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- 14) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

## 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ



- 5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย 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

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1) 2) 3) 4) 9) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

- 11) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 12) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อมูลพื้นฐานที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 13) ดำเนินการต่าง ๆ ให้นั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
  - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อมูลพื้นฐานที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



- (2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
- (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคลากรภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
- (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ให้บริการ (Tenant Mix)
- (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาให้บริการ และสัญญาทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- (10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกราคาเพื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- 14) ตรวจสอบให้มั่นใจว่า กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 15) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 16) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์





ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 17) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 18) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 19) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 20) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปีให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 21) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้า เพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า
- 22) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสาร หรือข้อมูลดังกล่าวก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าว มิได้เป็นการตัดสินใจของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

### 3. หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกโดยมีหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันแล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

#### 1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

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

- (2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารหรือสมาชิกหรือกรรมการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารหรือสมาชิกหรือนายกหรือนายกหญิงรายนั้นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารหรือสมาชิกหรือนายกหรือนายกหญิงรายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารหรือสมาชิกหรือกรรมการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้ จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารองค์กร

ผู้จัดการกองทรัพย์สินมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์  
ที่ดีที่สุดของกองทรัพย์สินและพี่น้องหน่วยทรัพย์สิน โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น



- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการครบถ้วน
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการ จ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบ การดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - ก) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
  - ข) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กำหนดให้เรียกเก็บได้
  - ค) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

## 1.7 ระบบการควบคุมภายในและกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์

### 1) จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

#### ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

- กำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และเพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- ดำเนินการสรุปและนำเสนอเพื่อพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการสำหรับกรณีรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ

### ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

- ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์
- กำหนดกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด
- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ
- ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง
- ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ

### ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทริสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์และคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่าง ๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์
- ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม
- จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากร เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource)
- การรับซื้อโรงเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท
- การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์
- งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

### ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ

- ดำเนินงานตามแผนงาน เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์
- วางแผนคัดเลือกและพิจารณาแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น
- จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบ หรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์



## 2) จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย

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

### 1.8 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับจะไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว โดยแบ่งเป็น 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสาม (0.3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายเดือน โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่สิบสองล้านบาท 12,000,000 ต่อปี (อาจมีการปรับขึ้นอัตราขั้นต่ำในกรณีที่มีการเพิ่มทุนอันส่งผลให้มีการเพิ่มงานหรือหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์) และ 2) ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละสอง (2) ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

### 1.9 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

#### 1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนด
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่
  - ก. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น 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. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาที่ประกาศ สร. 26/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้พ้นจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

## 2) วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ (2) ก. ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ภายในหกสิบ (60) วัน นับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ (2) ก. และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

## 3) การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในอันที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามความจำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ รวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และส่งมอบเอกสารและข้อมูลในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาให้แก่ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามที่ได้รับการร้องขอเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์



## 2. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 2.1 วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้ง บริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 2.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	13 กุมภาพันธ์ 2539
ทุนจดทะเบียน	638,600,000 บาท
ที่ตั้งของบริษัท	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ ปี 1 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	การซื้อขายและเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (99.99%)
คณะกรรมการบริษัท	1. นายธนพล ศิริธชัย 2. นายสมบุญ วัฒนชัยवाल 3. นายวิวัฒน์ คุตตะเทพ 4. นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ 5. นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง
คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน	กรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม มีรายชื่อดังต่อไปนี้ 1) กลุ่ม ก. คือ นายธนพล ศิริธชัย และ นายวิวัฒน์ คุตตะเทพ 2) กลุ่ม ข. คือ นายสมบุญ วัฒนชัยवाल นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ และนางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ดังนี้ กรรมการกลุ่ม ก. หนึ่งคน ลงลายมือชื่อร่วมกับ กรรมการกลุ่ม ข. หนึ่งคน รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท
วัตถุประสงค์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่มา: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

### 2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### (1) หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ดังนี้

- ก. จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามนโยบาย กลยุทธ์และแผนธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่ทรัสต์กำหนดเป็นรายปีเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ข. บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่มีอยู่ได้ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาเช่า
- ค. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน
- ง. พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



(2) **หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล**

เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียของตน และของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทฯ และทรัสต์กำหนดให้แก่บริษัทฯ และทรัสต์ทราบ

(3) **หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

(4) **หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสต์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและตกลงว่า การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะอยู่ในการกำกับดูแลของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสต์ในการปฏิบัติตามระบบการกำกับดูแลสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามบริษัทฯ และ/หรือทรัสต์กำหนดอย่างเคร่งครัด

(5) **หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่บริษัทฯ และทรัสต์ทราบ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(6) **การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)**

การปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการด้วยตนเองเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่บางส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ หรือประกาศใด ๆ ที่ใช้บังคับแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในนโยบายเกี่ยวกับการมอบหมายงานและการว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ช่วยเหลือในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Outsourcing) ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเปิดเผยต่อบริษัทฯ แล้ว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการมอบหมายดังกล่าวทุกครั้ง นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องควบคุมดูแลผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวให้ปฏิบัติหน้าที่ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ แห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(7) **ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มี ปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

## 2.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ไม่เกิน 40 ล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และ ไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการสาทรสแควร์ และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 8 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดของแต่ละโครงการ ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์





### 3. ข้อมูลทรัสต์

#### 3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ :	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่ :	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 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	นายประทาน อัครารรรถน	1	0.0005
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสาณห์	1	0.0005
รวม		27,154,274	100

#### 3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังเสี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) โดยมีหน้าที่ที่สำคัญตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- (1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่า เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งหักทวงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมกรณีนี้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
  - (5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อาจมีการปรับขึ้นอัตราขั้นต่ำในกรณีที่มีการเพิ่มทุน อันส่งผลให้มีการเพิ่มงานหรือหน้าที่ของทรัสต์)

## 4. ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

### 4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ: บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  
ที่อยู่: ชั้น 50 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 เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด  
ที่อยู่: 719 อาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310  
โทรศัพท์: 0 2717 0801-8

## ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงโดยรวมเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแต่งตั้ง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) ซึ่งประกอบด้วยผู้รับผิดชอบหลักของแต่ละฝ่ายงานโดยตรง มีหน้าที่ ระบุ วิเคราะห์ ประเมิน ทบทวน และกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง และรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ เป็นรายไตรมาส โดยในการพิจารณาความเสี่ยงที่สำคัญจะพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายใน พิจารณาทั้งด้านโอกาสเกิดและผลกระทบ ที่อาจเกิดขึ้น โดยครอบคลุมความเสี่ยงในด้านต่างๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) และความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment Social Governance Risk) ปัจจัยความเสี่ยง ของกองทรัสต์แบ่งออกเป็น 6 ด้าน และในแต่ละด้านมีความเสี่ยงที่สำคัญดังต่อไปนี้

### 1. ปัจจัยเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk)

#### 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ ความเสี่ยงของอุปทานของพื้นที่เช่าสำนักงาน ในอนาคตที่เพิ่มสูงขึ้นในปัจจุบันและในอนาคต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบันและในอนาคต เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวน ผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในตลาด ซึ่งส่งผลให้มีการแข่งขันที่สูงขึ้น และอาจทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้น ดังนั้น เพื่อเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ร่วมกันกำหนด แผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดให้เหมาะสมกับสถานการณ์ตลาดและสถานะเศรษฐกิจ เพื่อรักษาผู้เช่าและจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ตลอดปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินงานตามแผนงานการปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ มีศักยภาพ ปลอดภัย ปรับปรุงเทคโนโลยีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร เพิ่มประสิทธิภาพและโอกาสในการจัดหาประโยชน์ ปัจจัยที่ยังคงส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ยังคงเป็นบวก คือที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 2 โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญ ในการเลือกเช่าพื้นที่สำนักงานในอาคารที่มีคุณภาพ

#### 2) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่า เปลี่ยนจากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การเพิ่มอัตราค่าเช่า

ในไตรมาส 3 ปี 2568 มีอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาด ประมาณ 10,225,564 ตร.ม. โดยร้อยละ 99 ของอุปทานใหม่ จะตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ทำเลเดียวกับที่ตั้งของทั้ง 2 โครงการ จากการเพิ่มขึ้นของอุปทานส่งผลให้ตลาด พื้นที่อาคารสำนักงานเป็นตลาดของผู้เช่า ผู้เช่ามีอำนาจการต่อรองที่สูง (ที่มา : ซีปาร์อี) ปัจจุบันผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาคัดเลือก พื้นที่เช่าในอาคารที่มีคุณภาพควบคู่กับระดับราคาที่เหมาะสมเพื่อควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่าย การบริการที่สามารถรองรับการทำงาน ที่มีความหลากหลาย ตลอดจนอาคารที่ให้ความสำคัญด้านความยั่งยืน จึงส่งผลให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในเรื่องของการปรับขึ้นอัตราค่าเช่า และไม่สามารถกำหนดอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานใหม่ เกรตเอ พลัส ที่เข้าสู่ตลาด ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้มีการเตรียมความพร้อมทางการแข่งขันด้วยการกำหนดให้มีแผนงานและกลยุทธ์ที่มีความยืดหยุ่น สามารถตอบสนองและรองรับ กับความต้องการที่เปลี่ยนแปลง เพื่อใช้ในการบริหารงานให้บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดและรักษาอัตราการเช่าของทั้ง 2 อาคาร

## 2. ปจยัยเสี่ยงดานการดำเนินงานของกองนรียต (Operational Risk)

### 1) ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองนรียตขึ้นอยู่กับการสามารถของผูบริหารอสังหารินนรียต

ผูจัดการกองนรียตได้แต่งตั้งใหบริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด เป็นผูบริหารอสังหารินนรียต มีหน้าที่ในการนำนรียตสินที่กองนรียตเข้าลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ และบริหารจัดการอสังหารินนรียต ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผูบริหารอสังหารินนรียต เช่น การหาผูเช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า การจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษา การปรับปรุงและพัฒนาอสังหารินนรียตให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารจัดการดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองนรียต ทั้งนี้ หากผูบริหารอสังหารินนรียตไม่สามารถบริหารจัดการอสังหารินนรียตของกองนรียตได้ตามนโยบายของผูจัดการกองนรียต หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผูบริหารอสังหารินนรียต หรือบุคลากรสำคัญของผูบริหารอสังหารินนรียต ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองนรียตโดยตรง ทางผูจัดการกองนรียตมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในหน้าที่งานที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหารินนรียตประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถบริหารจัดการอสังหารินนรียตของกองนรียตแทนได้ในระหว่างสรรหาผูบริหารอสังหารินนรียตรายอื่น

### 2) ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองนรียตกับผูบริหารอสังหารินนรียต

แม้ว่ากองนรียตจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผูบริหารอสังหารินนรียตในการจัดการนรียตสินที่กองนรียตลงทุนอย่างระมัดระวัง อย่างไรก็ตาม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองนรียตกับผูบริหารอสังหารินนรียตมีโอกาสเกิดขึ้นได้เนื่องจากผูบริหารอสังหารินนรียตอาจทำหน้าที่บริหารจัดการ และ/หรือมีการพัฒนาอสังหารินนรียตประเภทอาคารสำนักงานอื่นที่กองนรียตมิได้ลงทุน

ทั้งนี้ ผูจัดการกองนรียตได้กำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองนรียตและผูบริหารอสังหารินนรียตที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองนรียต โดยในสัญญาแต่งตั้งผูบริหารอสังหารินนรียตได้มีข้อกำหนดเรื่องข้อตกลงการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจของผูบริหารอสังหารินนรียตไว้อย่างชัดเจน โดยผูบริหารอสังหารินนรียตจะไม่รับบริหารพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าอื่น ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น และกำหนดให้มีแนวทางการกำกับดูแลในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผูบริหารอสังหารินนรียตจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองนรียตและผูถือหุ้นนรียตโดยรวม รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นใหักฎต้อง ครบถ้วน และตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผูจัดการกองนรียตและนรียตที่ทราบ และผูบริหารอสังหารินนรียตจะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองนรียตที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผูบริหารอสังหารินนรียตดังกล่าว

### 3) ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุม ได้แก่ ภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว เหตุการณ์สภาพอากาศรุนแรง ตลอดจนความไม่สงบทางการเมือง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองนรียต

กองนรียตอาจได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ภายนอกที่ไม่อยู่ในการควบคุม เช่น ภัยธรรมชาติ (อาทิ แผ่นดินไหว น้ำท่วม หรือพายุรุนแรง) รวมถึงเหตุการณ์ด้านสภาพอากาศที่มีความรุนแรงเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ตลอดจนสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมือง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้นรียตสินที่กองนรียตเข้าลงทุนได้รับความเสียหาย ส่งผลให้ไม่สามารถเปิดให้บริการผูเช่าได้ตามปกติ หรือเกิดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมพื้นที่สูงขึ้น นอกจากนี้ เหตุการณ์ความไม่สงบอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผูเช่า รวมถึงอุปสงค์ในการเช่าพื้นที่ ซึ่งอาจกระทบต่อรายได้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองนรียตโดยรวม

บริษัทฯ ในฐานะผูจัดการกองนรียตและผูบริหารอสังหารินนรียตได้ให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวโดยจัดให้มีการทำประกันภัยนรียตสินและประกันภัยความเสี่ยงจากภัย และมีการจัดทำแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan: BCP) เพื่อใหสามารถดำเนินงานและให้บริการผูเช่าได้อย่างรวดเร็วภายหลังเกิดเหตุ นอกจากนี้ ยังมีการประเมินความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกเป็นระยะ รวมถึงติดตามประกาศของหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อใหสามารถเตรียมการและตอบสนองต่อสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันท่วงที ซึ่งมาตรการต่าง ๆ นี้มีส่วนช่วยลดระดับความเสี่ยงและบรรเทาผลกระทบด้านลบต่อการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองนรียต



### 3. ปัจจัยเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

- 1) กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงแสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ โดยพิจารณาถึงทรัพย์สินที่มีคุณภาพ มีความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ สร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง

- 2) ความเสี่ยงที่อาจเสียผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่อาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากค่าเช่าค่าบริการของผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่ากับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น หากกองทรัสต์ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีความสำคัญ และไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงได้กำหนดให้มีเงื่อนไขการเช่าในสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเทียบเท่ากับค่าเช่าค่าบริการจำนวนสาม (3) เดือน ดังนั้น กรณีที่ผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนกำหนด โดยไม่ได้มีสาเหตุจากการที่กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าทั้งหมดเพื่อชดเชยค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญา ซึ่งการกำหนดเรื่องการวางเงินประกันในสัญญานี้จะช่วยลดความเสี่ยงและผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ทางหนึ่ง

นอกจากนี้ สำหรับผู้เช่าที่ใกล้จะครบกำหนดสัญญา และมีความประสงค์ที่จะไม่ต่อสัญญา ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าอย่างน้อยหนึ่งร้อยแปดสิบ (180) วัน หรือหก (6) เดือนก่อนสัญญาสิ้นสุดลง โดยระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่คาดว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้

### 4. ปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้ข้อบังคับของประกาศ หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้ข้อบังคับของประกาศ หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบและกฎหมายอื่น ๆ รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ อาจมีความรับผิดชอบซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีการใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมาย หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบหรือผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่า

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และกฎเกณฑ์อย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อม โดยในการดำเนินงานจะมีการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ และการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งไม่เพียงแต่ทำตามข้อกำหนดของกฎหมาย เท่านั้น แต่ยังพัฒนาประสิทธิภาพ เครื่องจักรและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ช่วยลดการปล่อยมลภาวะและการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

## 5. ปัจจัยเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

**ความเสี่ยงจากมาตรการภาษีนำเข้า (Import Tariffs) ของสหรัฐอเมริกา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าที่มีรายได้จากการส่งออกไปยังสหรัฐฯ ในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ**

ผู้เช่าบางรายของกองทรัสต์ประกอบธุรกิจที่พึ่งพารายได้จากการส่งออกสินค้าไปยังสหรัฐอเมริกา ดังนั้น หากรัฐบาลสหรัฐฯ มีการปรับเปลี่ยนอัตราภาษีนำเข้า หรือออกมาตรการกีดกันทางการค้าอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบต่อเชิงลบต่อยอดขาย ต้นทุนทางธุรกิจ หรือความสามารถในการแข่งขันของผู้เช่าดังกล่าวได้ ซึ่งอาจทำให้ผู้เช่ามีความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการลดลง หรือมีความจำเป็นต้องปรับลดขนาดการเช่าพื้นที่ลง ซึ่งย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้จากการให้เช่าของกองทรัสต์ รวมถึงอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในภาพรวม

โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ดำเนินการติดตามสถานการณ์ด้านการค้าระหว่างประเทศอย่างใกล้ชิด รวมถึงประเมินความสามารถทางการเงินของผู้เช่าเป็นรายกรณี เพื่อให้สามารถประเมินความเสี่ยงและเตรียมแผนรองรับได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์มีผู้เช่าหลายรายจากหลากหลายอุตสาหกรรม ช่วยกระจายความเสี่ยงหากผู้เช่าบางรายได้รับผลกระทบจากมาตรการภาษีนำเข้าได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง มาตรการต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะทบทวนเป็นระยะ เพื่อใช้ติดตามสถานการณ์ของผู้เช่า และพิจารณากำหนดมาตรการสนับสนุนที่เหมาะสมเพื่อรักษาฐานผู้เช่า

## 6. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment Social Governance Risk) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

จากสภาวะโลกร้อนส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น ทำให้หลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติและปัญหาสิ่งแวดล้อม อาทิ ฝุ่นควันและฝุ่น PM 2.5 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสุขอนามัยของผู้ใช้อาคาร รวมถึงการดำเนินงานและการให้บริการ ปัจจุบันประเทศไทยได้ให้ความสำคัญต่อการจัดการปัญหาภาวะโลกร้อน และได้มีการตั้งเป้าหมายการดำเนินงานเพื่อแก้ไขปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศตามกรอบความตกลงปารีส เพื่อบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutral) ภายในปี พ.ศ. 2573 และบรรลุเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายใน พ.ศ. 2593

ทั้งนี้ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมกันกำหนดนโยบายและแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องไปกับแนวนโยบายของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ในการกำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Carbon roadmap) ภายในปี พ.ศ. 2593 การควบคุมการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียส โดยการแสวงหาความเป็นไปได้และโอกาสในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ 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 การมีคณะกรรมการและผู้บริหารที่มีความรับผิดชอบต่อนักลงทุน มีกลไกการควบคุมและถ่วงดุลอำนาจ เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ การเคารพในสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ การกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม และบรรลุเป้าหมายการดำเนินธุรกิจในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน โดยการกำกับดูแลกิจการของกองทรัสต์คำนึงถึงหลักการสำคัญ ดังนี้

- 1) ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์  
ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงหน้าที่ในการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายให้ได้รับสิทธิขั้นพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด
- 2) การเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส  
ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้มีส่วนได้เสียได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน ตลอดจนเปิดเผยรายงานและข้อมูลตามหลักเกณฑ์และประกาศที่กำหนด
- 3) การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย  
ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามสิทธิแห่งกฎหมายและแนวปฏิบัติที่ดี ได้แก่ ความรับผิดชอบต่อผู้เช่า ความรับผิดชอบต่อคู่ค้า และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
- 4) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์  
ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต โดยไม่รับเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เป็นการส่วนตัวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

### 2. คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

### 3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทต้องเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดและมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมและให้ข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุม ดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา
- วาระที่ 2 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล
- วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- วาระที่ 5 พิจารณารับทราบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์
- วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)



## 1) ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์ เป็นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการ ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (2) ในการจัดประชุมคณะกรรมการจะจัดให้มีวาระการประชุมต่าง ๆ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณารับทราบ หรืออนุมัติดำเนินการในการดำเนินงานต่าง ๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แผนธุรกิจ ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
- (3) ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยในการออกเสียงลงคะแนนนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (4) ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
- (5) จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

## 2) ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 6 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ
  - ก. ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
  - ข. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - ค. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - ง. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
  - จ. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไขเรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ



## (2) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- ก. กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปักจ้ยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- ข. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ค. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- ง. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- จ. เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- ฉ. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

## สรุปข้อมูลการเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท รอบปีบัญชี 2568

ลำดับ	ตำแหน่ง	ชื่อ-สกุล	การประชุมคณะกรรมการบริษัท (ครั้ง)
1	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ	นายฉัตรพี ดันติเฉลิม	6/6
2	กรรมการ / กรรมการบริหาร	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร <sup>(1)</sup>	3/6
		นายสมบุญ วัฒนชัย <sup>(2)</sup>	2/6
3	กรรมการ / กรรมการบริหาร	นายธนพล ศิริธชัย	5/6

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ/กรรมการบริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568

<sup>(2)</sup> นายสมบุญ วัฒนชัย เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ/กรรมการบริหาร แทนนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร มีผลตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2568

## 4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินการต่าง ๆ ให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน โดยข้อมูลภายในหรือข่าวอันมีสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ที่ไม่เปิดเผยสู่สาธารณะถือเป็นข้อมูลภายใน และเป็นข้อมูลความลับของบริษัทฯ ดังนั้น กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับของบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องรักษาข้อมูลภายในไว้เป็นความลับ ไม่นำข้อมูลภายในที่ตนล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ไปบอกผู้อื่น หรือนำไปใช้แสวงหากำไรหรือผลประโยชน์จากการซื้อขายหลักทรัพย์ในทางมิชอบ หรือทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยมีหลักการและแนวปฏิบัติในการใช้ข้อมูลภายใน การรักษาความลับของข้อมูล การเปิดเผยข้อมูล และการให้ข้อมูล ข่าวสาร และความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก ดังนี้

### 4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการซื้อขายหน่วยทรัสต์

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีของบริษัทต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไปมั่นใจว่ากรรมการและผู้บริหารของบริษัทดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีความชัดเจน โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้

- (2) กรรมการ ผู้บริหารของบริษัท (ตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต.) และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทและบริษัทย่อยมีหน้าที่ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทต่อฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงล่วงหน้าอย่างน้อยหนึ่ง (1) วัน ก่อนทำรายการ และยื่นรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น ผ่านช่องทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจัดทำสรุปรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี
- (3) ห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนการประกาศงบการเงินหนึ่ง (1) เดือน และภายหลังจากที่ประชาชนได้รับทราบข้อมูลแล้ว 24 ชั่วโมง โดยทุก ๆ สาม (3) เดือน บริษัทจะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทราบถึงช่วงระยะเวลาในการห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ
- (4) ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ในการหาประโยชน์ส่วนตน และมีมิให้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตน หรือให้ข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่น เพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

#### 4.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการรักษาความลับของข้อมูล

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ต้องเก็บรักษาข้อมูลความลับของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือราคาหุ้นของบริษัท
- (2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีพันธะผูกพันต้องไม่เปิดเผยข้อมูล หรือเอกสารที่เป็นความลับ หรือความลับทางธุรกิจของบริษัทฯ ที่ได้ล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ เช่น แผนงาน เทคโนโลยี สิ่งประดิษฐ์แบบแปลน แผนที่ ตัวเลข หรือสูตร ซึ่งถือเป็นสิทธิของบริษัทฯ โดยผู้ที่ล่วงรู้ข้อมูลจะต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลภายนอก โดยเฉพาะคู่แข่ง แม้พ้นสภาพการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ไปแล้วอีกเป็นเวลา 2 ปี
- (3) เพื่อป้องกันมิให้มีการนำข้อมูลภายในมาแสวงหาประโยชน์ อันเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นรายย่อย บริษัทฯ ได้กำหนดชั้นความลับของข้อมูล โดยข้อมูลที่สำคัญที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจหรือราคาหุ้น จะจำกัดให้รับรู้ได้เฉพาะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น
- (4) ข้อมูลลับทางการค้าหรือเอกสารสำคัญของบริษัทฯ ต้องได้รับการเก็บรักษาและปกปิดมิให้รั่วไหล โดยกำหนดตามความสำคัญของข้อมูล เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับหรือข้อมูลลับมาก
- (5) จัดทำข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ของบริษัทฯ ตามหน้าที่และความรับผิดชอบด้วยความสุจริต รอบคอบ และเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด นอกจากนี้การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันในฝ่ายงานหรือในบริษัทฯ ต้องอยู่ในกรอบหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น

4.3 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการให้ข้อมูล ข่าวสาร และความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก

- (1) บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่อสาธารณชนอย่างถูกต้อง โปร่งใส ทันเวลา และเท่าเทียมกัน
- (2) บริษัทฯ หลีกเลี่ยงการให้ข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อประชาชนทั่วไป นักข่าว นักวิเคราะห์ หรือบุคคลอื่นโดยข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เผยแพร่ออกสู่สาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ก่อนที่จะมีการเปิดเผย โดยประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่อาจเลือกให้ข้อมูลด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้ นักลงทุนสัมพันธ์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ให้ข้อมูล สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุน บริษัทฯ ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนก่อนเปิดเผยข้อมูลตามเงื่อนไขสัญญาที่กำหนดไว้ร่วมกัน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ให้ดำเนินการภายใต้เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด



- (3) กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือนักลงทุนสอบถามข้อมูลมายังบริษัทฯ ให้เป็นหน้าที่ของนักลงทุนสัมพันธ์ หรือฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง หรือหน่วยงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการบริษัทหรือกรรมการผู้จัดการให้เป็นผู้ตอบข้อสอบถาม โดยต้องให้ข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว และการตอบข้อสอบถามนั้น ให้ดำเนินการภายใต้เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
- (4) กรณีพนักงานถูกถามหรือขอให้เปิดเผยข้อมูลที่ตนไม่มีหน้าที่เปิดเผยหรือตอบคำถาม ขอให้ปฏิเสธการแสดงความเห็นต่าง ๆ ด้วยความสุภาพ และแนะนำให้สอบถามจากหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายและรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลโดยตรง เพื่อให้การให้ข้อมูลหรือความเห็นต่าง ๆ ถูกต้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

## 5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

### 5.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักรอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ประเภทและชนิดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีแผนจะลงทุนนั้น จะพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจการให้พื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าวด้วย โดยมีหลักเกณฑ์การลงทุนดังนี้

- (1) จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - ก. อสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - ข. สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในกรณีมีการจำหน่าย)
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และยังแสดงไว้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - ก. เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือน ก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยมีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ
  - ข. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มิสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างงเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการกระทำจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้ผู้ถือกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปเป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ก. กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- ข. แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าว มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาฯ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

## 5.2 การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการในการจัดหาผู้เช่า

- (1) กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ใช้พื้นที่และให้เช่าสิ่งหาริมทรัพย์ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่ และการให้เช่าเท่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าสิ่งหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำสิ่งหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นนั้น จะต้องมิใช่ข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- (3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าสิ่งหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำสิ่งหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำสิ่งหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาริมทรัพย์หลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับสิ่งหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลงเต็มจำนวน (Full Replacement Cost) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก



(Business Interruption) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) หรือในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าพื้นที่อาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าวเนื่องจากเหตุใด ๆ เช่น การเช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

## 6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

- (1) มีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้วไม่น้อยกว่าห้าสิบล้านบาท
- (2) มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานหรือธุรกิจประเภทใกล้เคียง รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้า (5) ปี
- (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด) กรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเรื่องลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
- (4) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทฯ มีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและทรัสต์จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้
  - ก. บริษัทฯ โดยฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

- ข. พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้างให้พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- ค. ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและคัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียง
- ง. ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะนำรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัทแจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในเจ็ด (7) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
- จ. ทรัสต์จะพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับการเสนอมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายในเจ็ด (7) วันทำการ นับจากได้รับการแจ้งจากบริษัท ทั้งนี้ ทรัสต์จะพิจารณาโดยคำนึงถึงผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาและความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนเป็นหลัก
- ฉ. บริษัทฯ โดยฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจและทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปภายหลังได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว

## 7. การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 7.1 การดำเนินการและการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### (1) ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารทรัสต์สินมีหน้าที่ที่ต้องดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์ของการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### ก. ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการ

รายได้ของกองทรัสต์ประเภทรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ออกใบแจ้งหนี้ทุกเดือน

#### ข. การติดตามการชำระเงิน

ผู้บริหารฝ่ายบริหารทรัสต์สินของบริษัทฯ มีหน้าที่สอบทานการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าได้ดำเนินการติดตามการรับชำระเงินของรายได้ประเภทต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับไว้อย่างครบถ้วนและถูกต้องหรือไม่ โดยจะจัดให้มีระบบการติดตามโดยให้ฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ติดตามการชำระเงินโดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน ทั้งนี้ ฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการประชุมร่วมกับฝ่ายขายเป็นประจำทุกสัปดาห์ เพื่อติดตามยอดค้างชำระ นอกจากนี้ ฝ่ายบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องติดตามอีกครั้งหนึ่งสำหรับยอดที่ยังไม่ได้รับชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จากนั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ จะตรวจสอบความครบถ้วนของเงินที่ได้รับชำระมาโดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะตรวจสอบความครบถ้วนของเงินที่ได้รับชำระมา โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน





ค. การติดตามหนี้ค้างชำระ

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ จะดำเนินการติดตามหนี้ค้างชำระจากข้อมูลรายงานวิเคราะห์ลูกหนี้ประจำเดือน โดยได้รับความร่วมมือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการรายงานสถานะการติดตามหนี้ค้างชำระของลูกหนี้แต่ละรายในการประชุมประจำเดือนร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ในส่วนของกระบวนการติดตามหนี้ค้างชำระของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการกำหนดขั้นตอนในการติดตามทวงหนี้โดยการออกจดหมายทวงหนี้สำหรับยอดค้างชำระที่เกินกำหนด

ง. การฝากเงินที่ได้ทำการชำระแล้ว

เมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับการชำระเงินค่าเช่าหรือค่าบริการแล้ว (ทั้งรูปแบบเช็คธนาคารและเงินสด) จะถูกนำไปฝากในบัญชีของกองทรัสต์ภายในวันเดียวกัน หรืออย่างช้าที่สุดในวันทำการถัดไป

(2) ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ผู้ที่มีหน้าที่หลักในการเรียกเก็บ คือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน จะทำหน้าที่สอบถามค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้งว่าค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บนั้นเป็นไปตามรายการค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน โดยค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้นั้นจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และการให้บริการแก่ผู้ที่มาใช้บริการทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น โดยในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะระบุประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องไม่ขัดแย้งกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะดำเนินการสอบถามค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้ง โดยจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- ก. เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์กับประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บได้ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ข. หากเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ แต่บริษัทฯ เห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้บริษัทฯ โดยคณะกรรมการนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากทรัสต์เพื่อชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว
- ค. ในกรณีค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานเป็นผู้ดำเนินการอนุมัติรายการที่จัดเตรียมโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการชำระเงินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หรือเป็นการชำระโดยตรงให้แก่ผู้ให้บริการ)

(3) ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีและกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบควบคุมการจัดซื้อจัดจ้างขั้นต่ำสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- ก. มีการพิจารณาผู้เสนอราคาที่มีคุณสมบัติครบถ้วนอย่างน้อยสองถึงสาม (2-3) ราย (ยกเว้นการจัดซื้อที่มีลักษณะพิเศษ และมีผู้ให้บริการ/ผู้ขายสินค้าในตลาดน้อยกว่าสาม (3) ราย หรือมีมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกินสองหมื่น (20,000) บาท) โดยทำใบขออนุมัติซื้อ (Purchase Requisition) พร้อมแนบเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาเพื่อนำเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติ
- ข. การจัดซื้อจัดจ้างทุกประเภทต้องผ่านการอนุมัติจากผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติและมีการลงนามอนุมัติในเอกสารตามอำนาจที่กำหนดมีรายละเอียดดังนี้

- ในกรณีที่มีการขออนุมัติสั่งซื้อสินค้ามูลค่าไม่เกินห้าพัน (5,000) บาท/ชิ้น หรือมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกินสองหมื่น (20,000) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
- สำหรับกรณีที่มีการขออนุมัติสั่งซื้อสินค้ามูลค่าเกินห้าพัน (5,000) บาท/ชิ้น หรือมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่าสองหมื่น (20,000) บาท แต่ไม่เกินห้าล้าน (5,000,000) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการ
- มูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่าห้าล้าน (5,000,000) บาท แต่ไม่เกินสิบล้าน (10,000,000) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการร่วมกับกรรมการท่านใดท่านหนึ่ง
- และหากมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่าสิบล้าน (10,000,000) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือคณะกรรมการบริษัท

**ยกเว้น** งานโครงการบำรุงรักษาและปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน ภายใต้งบประมาณประจำปี ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และได้รับความเห็นชอบจากทราสต์ โดยผู้อนุมัติมีอำนาจตามวงเงินที่กำหนด ดังนี้

- มูลค่าไม่เกินห้าล้าน (5,000,000) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการ
- และหากมูลค่าเกินกว่าห้าล้าน (5,000,000) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการร่วมกับกรรมการท่านใดท่านหนึ่ง

ค. มีการจัดให้มีระบบควบคุมระบบการจัดซื้อจัดจ้างทั้งหมด โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่งานและไม่ให้บุคคลเดียวทำการจัดซื้อจัดจ้างตั้งแต่ต้นจนจบ กล่าวคือ บุคคลที่รับผิดชอบการจัดซื้อจัดจ้างต้องไม่ใช่บุคคลที่มีหน้าที่ในการตรวจรับสินค้าหรือบริการ เพื่อตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์และป้องกันการทุจริต เช่น การควบคุมด้วยหมายเลขใบสั่งซื้อ (Purchase Order) ที่เรียงลำดับหมายเลขไว้ล่วงหน้า การกำหนดให้มีใบตรวจรับของพร้อมทั้งลายเซ็นของผู้ตรวจรับ และการจัดส่งใบตรวจรับของและใบแจ้งหนี้ให้กับหน่วยงานบัญชีเพื่อทำการชำระเงิน เป็นต้น

(4) ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารองค์การสหกรณ์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารองค์การสหกรณ์

ก. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารองค์การสหกรณ์เป็นไปตามหลักการดังต่อไปนี้

- มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
- ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปและต้องอยู่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้ รวมถึงอยู่ภายใต้งบประมาณค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี
- มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว เช่น อุปกรณ์สำคัญภายในอาคาร ได้รับการตรวจเช็คโดยช่างผู้มีความชำนาญตามรอบบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ
- มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารองค์การสหกรณ์ในทุกๆ ระยะเวลาสาม (3) ปีบัญชีของกองทรัสต์ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารองค์การสหกรณ์ โดยเปรียบเทียบกับเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารองค์การสหกรณ์

ข. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารองค์การสหกรณ์จัดทำแผนการทำงานของผู้บริหารองค์การสหกรณ์ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันเป็นผู้ตรวจสอบแผนงานดังกล่าวของผู้บริหารองค์การสหกรณ์ว่าครอบคลุมหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารองค์การสหกรณ์ และเป็นไปตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในสัญญาแต่งตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ ตลอดจนกำหนดดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) สำหรับผู้บริหารองค์การสหกรณ์





- ค. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายการตรวจสอบ (Checklist) หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ข้อกำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน พิจารณาว่าการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) ที่กำหนดหรือไม่
- ง. บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดและดำเนินการตามแผนการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager Compliance Audit Work Plan) ซึ่งแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะมีการระบุรายการตามรายการตรวจสอบ (Checklist) รวมถึงมีการระบุว่ามีหน้าที่ประเภทใดมีหลักเกณฑ์และรอบระยะเวลาการตรวจสอบเป็นอย่างไร
- นอกจากนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) ต้องรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ต่อบริษัทฯ อย่างน้อยสาม (3) เดือนต่อหนึ่ง (1) ครั้ง (ข) ชี้แจงกรณีมีข้อสงสัยหรือเห็นว่าการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ มีข้อบกพร่อง หรือแสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงที่ระบบงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจล้มเหลว หรือไม่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ (ค) ตรวจรับรายงานผลการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- จ. บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจดำเนินการสุ่มตรวจระบบการปฏิบัติงานและระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Surprise Check) อย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง
- ฉ. ในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะร่วมกันพิจารณาและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว
- ช. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจดำเนินการจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

## 7.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568

## 8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทฯ และทรัสต์ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราราคาเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 3) บริษัทฯ ร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
  - ก. การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - ข. การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
  - ค. การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 5) กองทรัสต์และบริษัทฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราราคาเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่าง ๆ ตามความเหมาะสม



- 6) บริษัทฯ จัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
  - (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยผลประโยชน์ร่วมในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - (2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด
  - (3) การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
- 7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - (3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

## 9. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสาม (0.3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายเดือน โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่สิบสองล้าน (12,000,000) บาทต่อปี
- 2) ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละสอง (2) ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายไตรมาส
- 3) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละหนึ่ง (1) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด หรือบริษัท เลิศฐการ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด หรือบริษัท เลิศฐการ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้กันไม่ได้ ทั้งนี้ จะชำระให้เมื่อปรากฏว่ากองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว
- 4) ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละหนึ่ง (1) ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท เลิศฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เลิศฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้กันไม่ได้ ทั้งนี้ จะชำระให้เมื่อได้รับชำระค่าตอบแทนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว

## 10. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นกรีสต์

การเปิดเผยข้อมูล	เหตุการณ์
เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้น</li> <li>วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิใด ๆ (Record Date) / วันปิดสมุดทะเบียน (Book Closing date)</li> <li>ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้น</li> <li>ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล การไม่จ่ายเงินปันผล การได้มาหรือสูญเสียทางการค้าที่สำคัญ การผิวนัดชำระหนี้</li> <li>รายงานการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลอื่น</li> <li>รายงานเมื่อกรรมการผู้จัดการลาออก</li> <li>รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์</li> <li>รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า</li> <li>รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหุ้นลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด</li> </ul>
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์</li> <li>รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ol style="list-style-type: none"> <li>งบการเงิน รายไตรมาส 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส ประจำปี 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4)</li> <li>การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ</li> <li>แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี</li> <li>รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</li> <li>ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี</li> </ol>



## 11. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(1) การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- ก. เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสต์
- ข. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- ค. ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- ง. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดให้มีช่องทางการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องสื่อสารข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านทางช่องทางและระยะเวลาตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะประกาศ ทจ.20/2561

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นได้ทราบด้วย ภายในสิบสี่ (14) วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการตามวรรคหนึ่งแล้วเสร็จ

ในกรณีของทรัสต์ที่มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ให้เปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย

### 1) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับการลงมติในเรื่องนั้น และการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (ก) สิบสี่ (14) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ข) เจ็ด (7) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วัน ก่อนวันประชุมด้วย สถานที่ที่จะใช้เป็นที่พักประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการ กองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน ระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่ที่ได้รับความร้องขอจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุม และดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจาก กองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

## 2) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวน หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น มิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็น ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่อง ที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในวาระนั้น ๆ

- ก. ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- ข. กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณา เห็นสมควรหรือจำเป็น เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติ ในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- ค. เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปรายหรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
- ง. ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียง ในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

## 3) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตน ในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธาน ในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม



#### 4) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

#### 5) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
  - ก. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  - ข. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - ค. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
  - ง. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
  - จ. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  - ฉ. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - ช. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
  - ซ. การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

#### 6) บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกถายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

## 12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

### 1) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนสาม (3) ท่าน ซึ่งเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งกำหนดให้มีกรรมการไม่น้อยกว่าสาม (3) ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

วิธีการแต่งตั้งกรรมการจะดำเนินการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยการออกเสียงลงมติให้ถือเอามติเสียงข้างมาก โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง และในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้งที่บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการผู้ต้อออกปีนั้นจะเลือกเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้



## 2) ผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาคัดเลือกผู้มีคุณสมบัติ ตลอดจนความรู้และประสบการณ์ตามหลักเกณฑ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

## 13. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,490,000 บาท (หนึ่งล้านสี่แสนเก้าหมื่นบาทถ้วน) 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 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์ที่สำคัญด้านการดำเนินงาน การรายงานทางการเงิน และการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

โดยบริษัทฯ จัดให้มีการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในเป็นประจำทุกปี โดยจะทำการประเมินผลจากข้อมูลและเหตุการณ์ในรอบปีบัญชี นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยใช้แบบประเมินของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เพื่อเป็นแนวทางในการประเมินหรือทบทวนความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยทุกปี โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบไปด้วยการประเมิน 5 ด้าน ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล ระบบการติดตาม ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอและเหมาะสม บริษัทฯ จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินงานตามคู่มือการทำงานและระบบการควบคุมภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ และของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มื่อานาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว

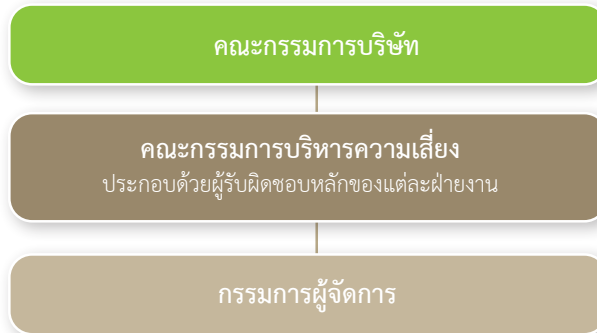
## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดกรอบแนวทางการบริหารความเสี่ยงแบบทั่วทั้งองค์กร ซึ่งครอบคลุมระดับการบริหารจัดการกองทรัสต์และระดับบริษัท เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยโครงสร้างการบริหารจัดการความเสี่ยงมีองค์ประกอบ ดังนี้

- 2.1 การกำกับดูแลความเสี่ยง (Risk Governance) มีการกำหนดโครงสร้างและหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้
  - (1) คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปตามนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยง ส่งเสริมให้เกิดการบริหารความเสี่ยงในทุกระดับและบริหารความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ อย่างครอบคลุม ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและโอกาสเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เพื่อให้เกิดวัฒนธรรมบริหารความเสี่ยงอย่างยั่งยืน
  - (2) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับอนุมัติแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยผู้รับผิดชอบหลักของแต่ละฝ่ายงาน โดยมีกรรมการผู้จัดการเป็นประธาน มีหน้าที่พิจารณาประเด็นความเสี่ยงใหม่โดยการระบุ วิเคราะห์ ประเมินระดับความเสี่ยง ทบทวนและประเมินระดับความเสี่ยงของปัจจัยเสี่ยงที่มีอยู่ กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง ติดตามและรายงานผลการจัดการความเสี่ยงตามมาตรการที่กำหนด ตลอดจนรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นรายไตรมาส



- (3) กรรมการผู้จัดการ มีหน้าที่กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานและผลักดันให้ฝ่ายต่าง ๆ มีการบริหารความเสี่ยง และรายงานการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องผ่านคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมบริหารความเสี่ยงในบริษัทฯ 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) การจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาจากความสำคัญของเหตุการณ์และปัจจัยเสี่ยงที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญและมีโอกาสทำให้องค์กรได้รับความเสียหาย
- (5) การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response) ตามแต่ระดับความเสี่ยงด้วยวิธีการที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับ
- (6) การกำหนดกิจกรรมควบคุม (Control Activities) หรือมาตรการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- (7) การติดตามและการรายงานผลการบริหารความเสี่ยง (Monitor and Report) ให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นรายไตรมาส

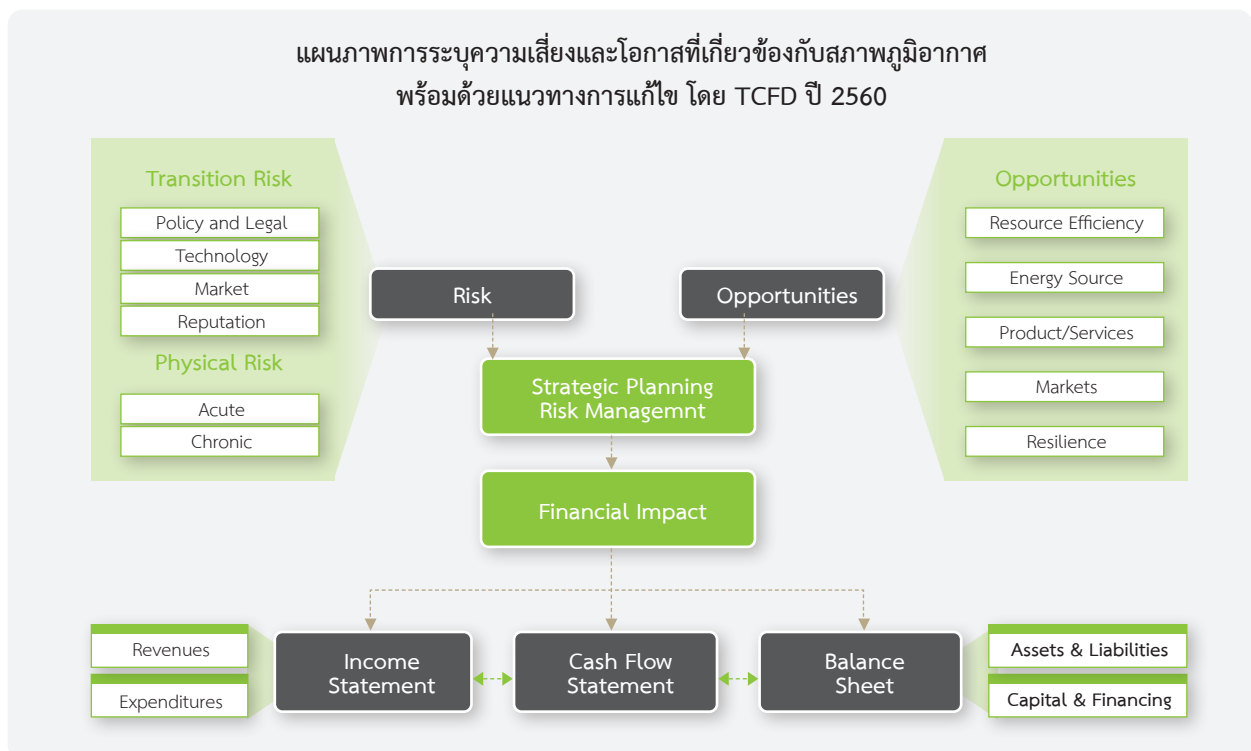
แผนภาพกระบวนการบริหารความเสี่ยงและขั้นตอนการดำเนินงาน



### 3. การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศตาม TCFD

ในปีบัญชี 2568 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในวงกว้าง ในการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์นับเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านความยั่งยืน อีกทั้งยังมีการประเมินผลกระทบด้านการเงินในเชิงปริมาณจากความเสี่ยงดังกล่าวต่อไป โดยกองทรัสต์จะนำข้อมูลความเสี่ยงและโอกาสที่ได้รับ การระบุมหาพิจารณาประกอบกับความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและกลยุทธ์ทางธุรกิจ เพื่อพัฒนากลยุทธ์ เป้าหมาย และการพัฒนาอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

#### 1) การระบุความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศพร้อมด้วยแนวทางการแก้ไข โดย TCFD



Source: Task Force Climate-related Financial Disclosures, [www.fsb-tofd.org](http://www.fsb-tofd.org)

กองทรัสต์มีการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านสภาพภูมิอากาศที่มีผลกระทบต่อรายงานทางการเงินและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามแนวทางของ 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 การสร้างความยืดหยุ่นให้กับห่วงโซ่อุปทาน และการรักษาคุณค่าของทรัพย์สินในอนาคต เพื่อรักษาผู้เช่าปัจจุบันและดึงดูดผู้เช่าใหม่ โดยมีวิธีการจัดการความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ ดังนี้

#### (1) ตั้งเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างเหมาะสม

- ทำความเข้าใจเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยคำนึงถึงการปล่อยก๊าซเรือนกระจกพื้นฐานและเส้นทางการเติบโตของธุรกิจ เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายในการลดอุณหภูมิโลกไม่น้อยกว่า 1.5 องศาเซลเซียส



(2) ระบุแนวทางแก้ไขและพัฒนาแผนปฏิบัติงานเพื่อบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้

- ระบุเทคโนโลยีที่ใช้ กลยุทธ์ และรูปแบบธุรกิจที่ดีที่สุดและคุ้มค่าที่สุดเพื่อบรรลุเป้าหมาย
- ระบุมาตรการตอบสนองต่อความเสี่ยงและโอกาสด้านสภาพภูมิอากาศที่อาจเกิดขึ้น
- จัดทำแผนการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ที่กำหนดไว้

## 2) วิธีการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

แนวทางสำหรับการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ซึ่งมีจุดมุ่งหมายเพื่อระบุ ความเสี่ยง โอกาส และผลกระทบทางการเงินที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานขององค์กร โดยมีการประเมินความเสี่ยง และโอกาสด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ดังนี้



## 3) การประเมินผลกระทบทางการเงินจากความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศต่อธุรกิจและทรัพย์สิน

### 3.1 ความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศและผลกระทบทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศและผลกระทบทางการเงินเป็นความท้าทายอย่างยิ่ง ไม่เพียงแต่การดำเนินงานขององค์กรเท่านั้น ยังอาจส่งผลกระทบต่อองค์กรและทุกภาคส่วน โดยอาจส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่าย การลงทุน ผลกำไร และความสามารถในการแข่งขัน เป็นต้น การดำเนินงานต้องมีความยืดหยุ่น เตรียมพร้อมและปรับตัวอย่างรวดเร็ว หากไม่มีการปรับตัวอย่างทันท่วงที อาจจะต้องเผชิญกับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นและการสูญเสียความเชื่อมั่นในอนาคต ซึ่งหมายถึงผลกำไรและความสามารถในการแข่งขันที่ลดลง โดยมีความเสี่ยงในประเภทต่าง ๆ ดังนี้

ประเภทความเสี่ยง	ความเสี่ยง	นิยามความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ ของกองทรัสต์	มาตรการ เพื่อจัดการผลกระทบ
ความเสี่ยง จากการเปลี่ยนผ่าน (Transition risks)	ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ นโยบายและกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>การไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย</li> <li>นโยบายและกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดมากขึ้นในเรื่อง ESG เช่น ภาษีการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์เป็นต้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากข้อกำหนดทางกฎหมายที่เข้มงวดขึ้น</li> <li>CAPEX ที่สูงขึ้นจากการดำเนินการตามข้อกำหนดทางกฎหมายที่เข้มงวดขึ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดให้มีฝ่ายงานที่ติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายใหม่อย่างใกล้ชิด เพื่อวางแผนการทำงานให้สอดคล้องและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและลดค่าปรับจากการกระทำผิดกฎหมาย</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี</li> <li>ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพตลาด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การพัฒนาเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการลดคาร์บอนไดออกไซด์</li> <li>ความต้องการอาคารสำนักงานที่คำนึงถึงเรื่องความยั่งยืน (ESG) ที่เพิ่มขึ้น</li> <li>คู่แข่งอาคารสำนักงานที่มีการปฏิบัติงานด้านความยั่งยืนเต็มรูปแบบและมีกรใช้นโยบาย Green lease</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CAPEX ที่สูงขึ้นจากการเปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อลดการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์</li> <li>การตัดจำหน่ายทรัพย์สินล้าสมัยที่มีการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์สูง</li> <li>ความสนใจที่ลดลงต่อพื้นที่สำนักงานที่ไม่มีการจัดการที่ดี</li> <li>ในด้านการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์</li> <li>ผู้เช่าที่มีนโยบายการดำรงธุรกิจการด้านความยั่งยืนอย่างเข้มข้นอาจพิจารณาการย้ายอาคารสำนักงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ติดตามความเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีเกี่ยวกับอาคารพลังงานสีเขียว</li> <li>พิจารณาการใช้เทคโนโลยีที่ส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานในอนาคต</li> <li>ศึกษานโยบาย Green Lease เพื่อส่งเสริมการดำเนินธุรกิจด้วยความยั่งยืนร่วมกับผู้เช่า</li> <li>หากต้องมีการตัดจำหน่ายทรัพย์สินให้ปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป</li> </ul>
	ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ ภาพลักษณ์และชื่อเสียง	<ul style="list-style-type: none"> <li>อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สอดคล้องกับหลักความยั่งยืน อาจไม่ได้รับการสนับสนุนและความนิยมจากผู้ถือหุ้นและนักลงทุน</li> <li>ต้นทุนทางการเงินสูงกว่าอาคารที่ส่งเสริมด้านความยั่งยืน หรืออาคารเขียวที่มีคุณภาพสูง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การสูญเสียความเชื่อมั่นจากผู้ถือหุ้นและนักลงทุน</li> <li>การสูญเสียผู้เช่าโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติที่มีความตระหนักในเรื่อง ESG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การนำอาคารของกองทรัสต์เข้ารับรองมาตรฐาน GRESB และคงความเป็นมาตรฐานอาคาร LEED</li> <li>ปรับปรุงคุณภาพของอาคารให้ลดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม ลดการก่อมลภาวะ ลดการใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำ และสร้างสรรค์พื้นที่ที่มีการส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้ใช้อาคารเพิ่มมากขึ้น</li> </ul>



ประเภทความเสี่ยง	ความเสี่ยง	นิยามความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ ขององค์กร	มาตรการ เพื่อจัดการผลกระทบ
ความเสี่ยงทาง กายภาพ (Physical risks)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ภัยธรรมชาติเฉียบพลัน</li> <li>ภัยธรรมชาติต่อเนื่อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย คลื่นความร้อน และเย็น พายุหมุน มีแนวโน้มที่จะเกิดบ่อยครั้งขึ้นและมีความรุนแรงมากขึ้น</li> <li>การเพิ่มขึ้นของอุณหภูมิโลก การเพิ่มขึ้นของระดับน้ำทะเล และภัยจากความแห้งแล้ง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การสูญเสียทรัพย์สิน</li> <li>การหยุดชะงักของธุรกิจ</li> <li>ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่สูงขึ้นจากผลกระทบที่เกิดขึ้นจากภัยธรรมชาติ</li> <li>การลงทุนและต้นทุนการดำเนินงานที่สูงขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ</li> <li>มูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงจากการได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติต่าง ๆ</li> <li>เบี้ยประกันภัยที่สูงขึ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำแผนฉุกเฉินรองรับเหตุการณ์ที่เกิดจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ และแผนการฟื้นฟูกิจการ</li> <li>จัดทำแผนการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องและการจัดให้มีการซ้อมการปฏิบัติตามแผนอย่างสม่ำเสมอ</li> <li>จัดทำประกันภัยให้ครอบคลุมถึงความเสี่ยงจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ</li> <li>พิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ถูกออกแบบสถาปัตยกรรมแบบยั่งยืน หรือรองรับการพัฒนาให้มีประสิทธิภาพในการประหยัดพลังงานได้ในอนาคต</li> <li>ทำการบำรุงรักษาอาคารอย่างสม่ำเสมอตามแผนการซ่อมบำรุงที่กำหนดไว้และให้มีการปรับปรุงคุณภาพอาคารเพื่อเพิ่มความสามารถในการประหยัดพลังงานและลดผลกระทบกับสิ่งแวดล้อม รวมถึงพิจารณาการใช้เทคโนโลยีที่สนับสนุนการอนุรักษ์พลังงานในอนาคต</li> </ul>

หมายเหตุ มาตรการเพื่อจัดการผลกระทบในตารางข้างต้นเป็นมาตรการดำเนินการสำหรับปี 2568 และพิจารณาดำเนินการอย่างต่อเนื่องในปีถัดไป

### 3.2 โอกาสและผลกระทบทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพอากาศ

แม้ว่าเป้าหมายการบรรลุความเป็นกลางทางคาร์บอน (Net Zero Carbon) อาจมาพร้อมกับความท้าทายและภาระทางการเงินที่สำคัญ แต่กองทรัสต์มองเห็นถึงโอกาสต่าง ๆ ดังนี้

โอกาส	นิยามของโอกาส	โอกาสต่อธุรกิจของกองทรัสต์	การดำเนินงานเพื่อสนับสนุนโอกาส
การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ	<ul style="list-style-type: none"> <li>การใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การนำน้ำที่ใช้แล้วภายในอาคาร มาบำบัดและหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ และการก่อสร้างอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานลดลงจากแผนงานที่จะปรับปรุงการใช้พลังงานและการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์</li> <li>การเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการปรับปรุงด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับความยั่งยืน (ESG)</li> <li>การเสริมสร้างภาพลักษณ์ในด้านความยั่งยืน (ESG) ของกองทรัสต์และกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้</li> <li>การติดตั้ง Solar Cell บริเวณดาดฟ้าอาคารเพื่อลดการใช้พลังงานไฟฟ้า ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปรับปรุงระบบปรับอากาศ</li> <li>เพิ่มประสิทธิภาพเครื่องทำความเย็น</li> <li>การเปลี่ยนหลอดไฟเป็นประเภท LED ที่บริเวณโถงอาคาร</li> <li>โครงการเพิ่มประสิทธิภาพของเครื่องจักรลดการใช้พลังงานไฟฟ้า เช่น โครงการ VSD โครงการ BAS เป็นต้น</li> </ul>
แหล่งพลังงาน	การนำเทคโนโลยีพลังงานหมุนเวียนมาใช้ผลิตพลังงานสะอาด		
ผลิตภัณฑ์/บริการ	การพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านความยั่งยืนอาจเป็นสิ่งที่ดึงดูดลูกค้าโดยเฉพาะองค์กรที่เป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับระดับสากลที่มีความตระหนักด้านความยั่งยืนสูง	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน</li> <li>โอกาสที่จะเพิ่มรายได้และอัตราผลตอบแทน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเข้าร่วมการรับรองมาตรฐาน GRESB และคงความเป็นมาตรฐานอาคาร LEED</li> <li>จัดทำคู่มือการตกแต่งด้วยแนวคิดที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Fit-out guides)</li> </ul>
การลดลงของต้นทุนทางการเงิน	กองทรัสต์มีโอกาสดอกตราสารหนี้สีเขียว (Green Bond) หากกองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่กำหนดโดยหน่วยงานที่กำกับดูแล	ตราสารหนี้สีเขียว (Green Bond) มีแนวโน้มที่จะมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าตราสารหนี้ทั่วไปที่มีลักษณะอื่น ๆ เหมือนกัน	การกำหนดให้มีฝ่ายงานที่ติดตามกฎเกณฑ์การเปลี่ยนแปลงของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้าน ESG และแหล่งเงินทุนอย่างสม่ำเสมอเพื่อนำเงินไขมาวางแผนการดำเนินงาน

หมายเหตุ การดำเนินงานเพื่อสนับสนุนโอกาสสำหรับปี 2568 และพิจารณาดำเนินการอย่างต่อเนื่องในปีถัดไป

## 4) แผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ระดับศูนย์ของกองทรัสต์ สำหรับปี 2568

ในปีบัญชี 2568 กองทรัสต์มีการดำเนินงานเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ระดับศูนย์ โดยมีการดำเนินกิจกรรมในด้านต่าง ๆ ดังนี้

ด้าน	เป้าหมาย	สถานะ	กิจกรรม
พลังงานและก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	การใช้นโยบายลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (GHG) โดยลดประมาณร้อยละ 25 ของการปล่อย GHG เมื่อเทียบกับปีฐาน (base year) ที่มีปริมาณ 14,995 ตัน CO2E ภายในปี 2025	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปรับปรุงระบบปรับอากาศ</li> <li>ปรับปรุงระบบปั๊มเพิ่มประสิทธิภาพของเครื่องทำความเย็น</li> <li>เปลี่ยนหลอดไฟฟ้าให้เป็นประเภท LED บริเวณพื้นที่รอบโครงการ</li> <li>โครงการเพิ่มประสิทธิภาพของเครื่องจักรลดการใช้พลังงานไฟฟ้า BAS</li> </ul>
	ติดตามแผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกตลอดทุกปีปีละร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>ในปี 2567 กองทรัสต์มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งหมด 10,394 ตัน CO2E ลดลงจากปีฐานคิดเป็นร้อยละ 30</li> <li>คาดการณ์ว่าในปี 2568 อาคารของกองทรัสต์มีปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลดลงเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการปรับปรุงเครื่องมือและอุปกรณ์ภายในอาคารทำให้ประหยัดพลังงานเพิ่มมากขึ้น</li> </ul>
สินค้าและห่วงโซ่อุปทาน	การพัฒนาและการใช้นโยบายการสรรหาแหล่งจัดซื้อวัสดุที่ยั่งยืน	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>การบันทึกชื่อผู้จำหน่ายสินค้าหรือบริการที่มีการใช้นโยบายความยั่งยืนในการผลิตสินค้าในอดีต</li> <li>วางแผนการสรรหาผู้จำหน่ายสินค้าหรือบริการที่มีการใช้นโยบายความยั่งยืนในการผลิตสินค้าในอนาคต</li> <li>คู่มือการตกแต่งสำนักงานโดยเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม</li> </ul>
ของเสีย	เพิ่มปริมาณการคัดแยกขยะที่จะทำการรีไซเคิล	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>แยกประเภทขยะรีไซเคิล</li> <li>เพิ่มการณรงค์ให้ผู้เช่าคัดแยกขยะอย่างต่อเนื่อง</li> </ul>
การดำเนินการอย่างยั่งยืน	การเปิดเผยข้อมูลตาม TCFD ในรายงานประจำปี	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>การประเมินความเสี่ยงในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลที่มีผลต่อการดำเนินงานทางธุรกิจ</li> </ul>
การดำเนินการลงทุนที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยทางสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล	เข้าร่วมการประเมินมาตรฐานGRESB ในปี 2564 เป็นปีแรกและมีเป้าหมายเพิ่มคะแนนผลการประเมินให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดีขึ้นในทุก ๆ ปี จนเข้าใกล้แผนงานที่กำหนดไว้	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์อยู่ในระดับ 3 ดาว โดยได้รับผลการประเมินในปี 2568 เท่ากับ 80 คะแนน ซึ่งยังคงรักษาระดับมาตรฐาน 3 ดาวเทียบเท่าปีก่อน</li> </ul>



ดำเนินการแล้วเสร็จตามแผนที่กำหนด



ล่าช้าจากแผนที่กำหนดแต่อยู่ระหว่างดำเนินการ

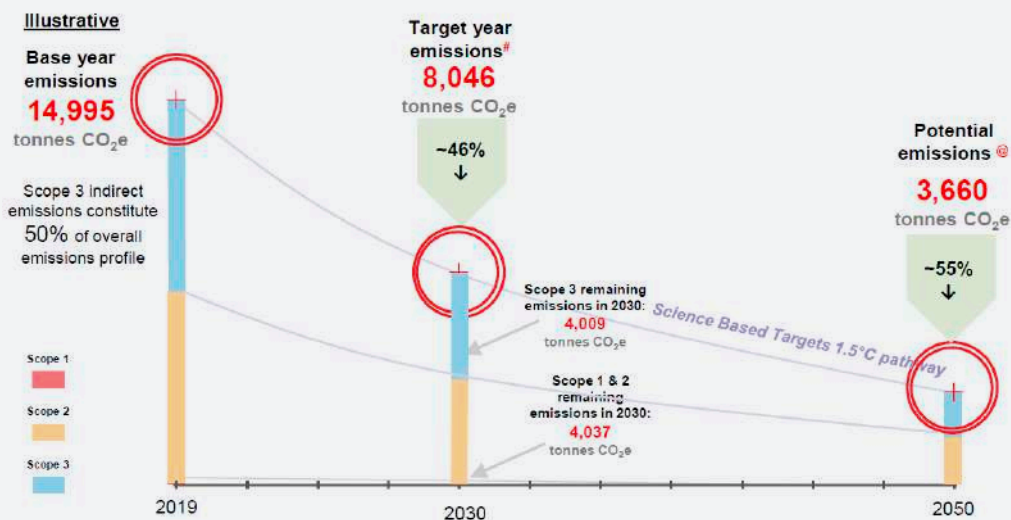


ยังไม่ได้ดำเนินการตามแผนที่กำหนด

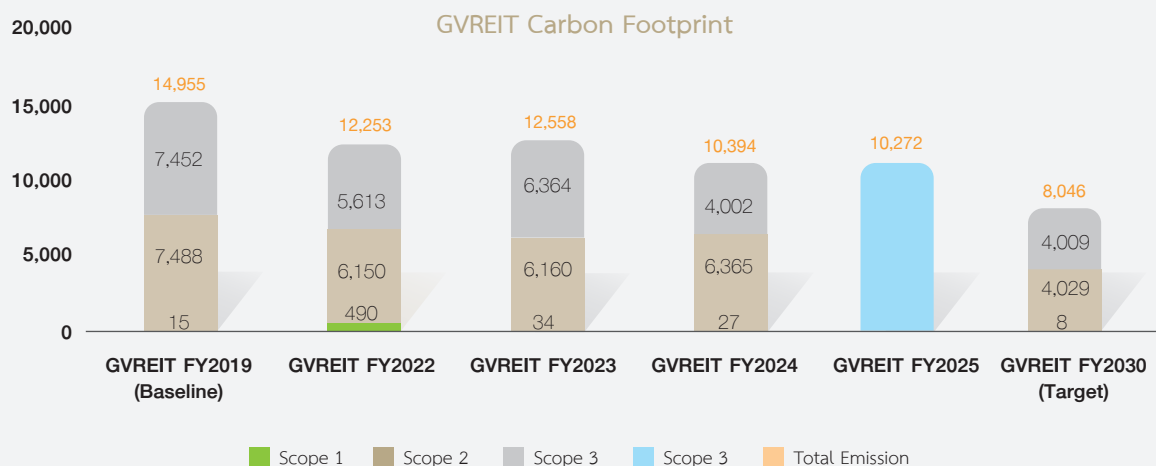
จากแผนการดำเนินกิจกรรมข้างต้น เป็นไปตามนโยบายของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ที่ได้กำหนดเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี 2593 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการควบคุมการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียส ตามหลักคิดทางวิทยาศาสตร์ (Science-Based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

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

### โครงการศึกษานี้ได้รับการพัฒนาในปี 2565 โดยทีมวิจัยที่ปรึกษา PWC (PricewaterhouseCoopers)



### แผนภาพแสดงปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (“GHG emissions”) ของกองทรัสต์ในระหว่างปี 2562 - 2567







จากแผนภาพข้อมูลข้างต้น แสดงให้เห็นว่าในปี 2567 กองทรัสต์มีปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์รวมทั้งสิ้น 10,394 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ ซึ่งลดลงคิดเป็นร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบกับปีฐาน สะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและการดำเนินมาตรการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างเป็นรูปธรรม

ทั้งนี้ ในปี 2568 กองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่นดำเนินงานตามเป้าหมายการลดปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์อย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับประสิทธิภาพด้านสิ่งแวดล้อม สนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และเสริมสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ในระยะยาว

ข้อมูล GHG emissions ประกอบด้วยรายละเอียดในแต่ละขอบเขต ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 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 การเดินทางไปสัมมนานอกสถานที่ การใช้วัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ เป็นต้น

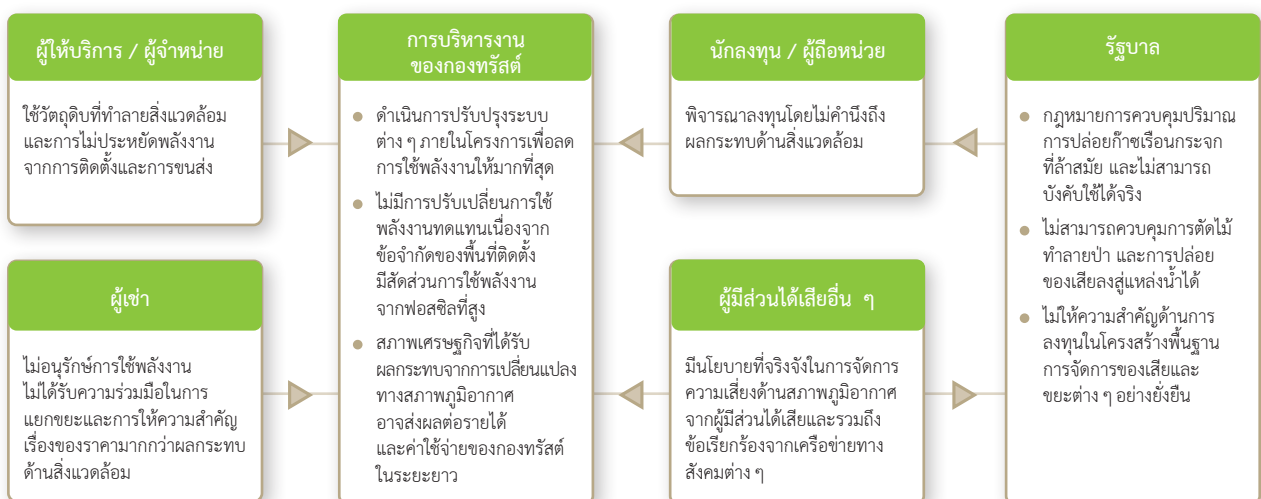
เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว จึงได้มีการกำหนดกลยุทธ์และแนวทางสู่เป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ระดับศูนย์ (Net-Zero Carbon Roadmap) ดังตารางด้านล่าง

ขอบเขต	โครงการระยะสั้น		โครงการในลำดับถัดไป	
ขอบเขต 1 และ 2 : พลังงาน	การปรับปรุงระบบปั๊มน้ำ		ระบบการระบายอากาศที่มีประสิทธิภาพ	การใช้เชื้อเพลิงชีวภาพ
ขอบเขต 2 : ไฟฟ้า	การติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์และปรับปรุงอาคารให้สามารถใช้พลังงานทดแทนได้	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		การให้ความรู้ความเข้าใจกับผู้เช่าและผู้จัดการ	การจัดให้ลูกค้าเข้ามามีส่วนร่วมในการตั้งเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน การได้รับมาตรฐานต่าง ๆ และการตั้งเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์
ขอบเขต 3 หมวด 6 : การเดินทางเพื่อธุรกิจ	การติดตั้งสถานีชาร์จไฟฟ้าสำหรับยานพาหนะ			
ขอบเขต 3 หมวด 13 : การจัดทรัพย์สินทางอ้อม	โครงการ UNPLUG (ลดการใช้พลังงาน)	คู่มือคำแนะนำการตกแต่งพื้นที่เพื่อความยั่งยืน	การรณรงค์และการประชาสัมพันธ์ในเรื่องความยั่งยืน	
	สัญญาเช่าที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม	การจัดซื้อจัดจ้างสำหรับผู้เช่า		

##### 5) การประเมินการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกที่สำคัญของทริสต์ เกี่ยวกับความเสี่ยงด้าน การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ทริสต์มีการวิเคราะห์ภาพเหตุการณ์การมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกที่สำคัญ ในกรณีที่เป็นเหตุการณ์  
ที่ทุกภาคส่วนไม่ให้ความร่วมมือในการแก้ปัญหาโลกร้อนและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ  
เกิดความรุนแรงด้านสภาพอากาศ และกฎหมายการควบคุมปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ล้าสมัย ไม่ครอบคลุมและไม่สามารถ  
บังคับใช้ได้จริง โดยประเมินจากพฤติกรรมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อใช้ในการกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ  
รายละเอียดดังภาพ





## การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 1. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

#### 1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทฯ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555 ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

##### ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555

##### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์

##### เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัทฯ ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย

- ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่จะเป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำ แต่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินศูนย์จุดสาม (0.3) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำกำหนดไว้ที่สิบสอง (12,000,000) ล้านบาท
- ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละสอง (2) ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ แต่ไม่เกินร้อยละศูนย์จุดห้า (0.5) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

##### ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติของกองทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐาน และอัตราผันแปรที่สะท้อนผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น

#### 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 รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

##### ความสัมพันธ์

เป็นบริษัทที่มีกรรมการและมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นรายเดียวกับผู้จัดการกองทรัสต์

#### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

#### เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ อัตราพื้นฐานมีมูลค่าไม่เกินหนึ่งร้อย (100) ล้านบาท และในส่วนค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ไม่เกินร้อยละแปด (8) ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด

#### ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ

### **3) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยในขณะนั้น บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร 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 สาธร เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

#### เงื่อนไขนโยบายราคา

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

#### ความเห็นด้านราคา

รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เพราะทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ และตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี โดยทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์



## 2. รายละเอียดระหว่างกระบวนการสรรหาบุคลากรที่สอดคล้องกับบริษัท/วัตถุประสงค์ที่อาจมีความขัดแย้งกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับปีบัญชี 2568 (วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2568) สามารถสรุปได้ดังนี้

บริษัท/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการ ปีบัญชี 2568 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
1. บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	25.56	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	อัตราค่าเช่าและค่าบริการและเงื่อนไขการเช่า อื่น ๆ เป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่เช่าสำนักงาน ซึ่งเป็นเงื่อนไขธุรกิจปกติเสมือนทำกับผู้เช่า รายอื่น
2. บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	27.82		
3. บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	7.62		
4. บริษัท บิสซิเนส โปรดักส์ เอพพร็อพริเอตส์ จำกัด	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	2.71		
5. บริษัท อีสเทอร์น โคเจนเนอร์ชัน จำกัด	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	3.10		
6. บริษัท ยูวีบีจีพี คลีน เอ็นเนอร์ยี จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่มี ความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์	0.12	รายได้ส่วนแบ่ง EV Charger	อัตราค่าเช่าและค่าบริการและเงื่อนไขการเช่า อื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาร่วมลงทุน ซึ่งเป็น เงื่อนไขธุรกิจปกติเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น
7. บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่มี ความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์	24.74	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์</li> <li>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ The Victor เพื่อใช้ในการประกอบกิจการห้องประชุม อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์</li> </ul>	อัตราค่าเช่าและค่าบริการและเงื่อนไขการเช่า อื่น ๆ เป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่เช่า ซึ่งเป็น เงื่อนไขธุรกิจปกติเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น

บริษัท/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการ ปีบัญชี 2568 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
8. บริษัท โออีซี ราเมน จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	3.40	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารพาณิชย์ อีโคโนมิคส์	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไปเสมือนที่กับผู้เช่ารายอื่น
9. บริษัท เอเชียบัส จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.33		
10. บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.72	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารพาณิชย์ อีโคโนมิคส์	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไปเสมือนที่กับผู้เช่ารายอื่น
11. บริษัท ทีซีที โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	13.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารพาณิชย์ อีโคโนมิคส์</li> <li>รายได้ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับบริษัท ในการประกอบกิจการโรงแรม (ดี โอ กะเพรสทีจ กรุงเทพฯ)</li> <li>ค่าเช่าพื้นที่จอดรถจำนวน 164 คัน อาคารพาณิชย์ อีโคโนมิคส์ เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไปเสมือนที่กับผู้เช่ารายอื่น</li> <li>ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน</li> <li>ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน</li> </ul>
12. บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	2.74	ส่วนแบ่งรายได้จากค่าบริการอุปกรณ์เชื่อมต่อระบบสื่อสารและระบบอินเทอร์เน็ตแก่ผู้เช่าในอาคารพาณิชย์ อีโคโนมิคส์	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
13. บริษัท นอร์ท สแอส ไฮเตค จำกัด	เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.01	ค่าของข้อมูลของรางวัลในกิจกรรมให้ผู้เช่า	ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป



บริษัท/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการ บัญชี 2568 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
14. บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.45	ค่าน้ำดื่ม/เครื่องดื่ม เพื่อให้บริการสำหรับ ผู้ใช้บริการพื้นที่ห้องประชุม Victor Club	ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็น เงื่อนไขการค้าทั่วไป
15. บริษัท จินาทรัพย์ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการ กองทรัสต์	0.19	ค่าเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ตเพื่อให้บริการ สำหรับผู้ใช้บริการพื้นที่ห้องประชุม Victor Club	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญา ที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
16. บริษัท อมรินทร์ คอร์เบอเรชั่นส์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	0.12	ค่าจัดพิมพ์เอกสารสำหรับการประชุม ผู้ถือหุ้นราย ปี 2568	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตาม ขอบเขตงานและบริการที่ตกลงกัน
17. บริษัท โสม แอนด์ ออฟฟิศ ดิลิเวอรี่ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการ กองทรัสต์	0.13	ค่าเครื่องดื่มและอุปกรณ์สำหรับจัดเตรียม ให้กับผู้ใช้บริการพื้นที่ห้องประชุม Victor Club รวมถึงสำหรับใช้ในการจัดกิจกรรม	ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็น เงื่อนไขการค้าทั่วไป
18. Frasers Property Corporate Services PTE.LTD	เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	0.32	ค่าธรรมเนียมการเข้าร่วมการประชุม GRESB	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตาม ขอบเขตงานและบริการที่ตกลงกัน



3. นโยบายการทำการระหว่างองค์กรกับผู้จัดการองค์กร และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ  
องค์กรในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่น ๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
  - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย
- 4) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต
  - การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม มีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
  - กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย



#### 4. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

- รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

##### ความสัมพันธ์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด) โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละเก้าสิบเก้าจุดเก้าเก้า (99.99) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์

##### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

##### เงื่อนไขนโยบายราคา

อัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าและบริการ

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

##### ความเห็นด้านราคา

การเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งตู้ ATM ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โครงการสาทร สแควร์ โดยอัตราค่าเช่าเป็นอัตราตลาด ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ในส่วนของการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรก ๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และมีทำเลพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการรถไฟฟ้าซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของอาคาร

- กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
- (2) ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าว มิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - ก. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
  - ข. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
  - ค. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
  - ง. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (ค) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

## บอพพพาททางกฏทมาย

- มอมี -

## บอข้อมูลสําคัญอื

กรรฐตํมอมีข้อมูลสําคัญอืที่มอมีนัยสําคัญต่อการดํารนงานของกรรฐตํ ทังนั้ ผู้ลงทุนสามารถศัษาข้อมูลของกรรฐตํเพ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจําปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือข้อมูลเพ่มเติมอืของกรรฐตํได้ที่เวบไซต์ของกรรฐตํ ที่ [www.gvreit.com](http://www.gvreit.com) หรือเวบไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

## ความรบพดชอบต่อสังคมและการพฒนาคความย้งยอ

### 1. นโยบายภาพรวม

บรชั พรเชอรส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จํากัด ในฐานะผู้จ้ดการกรรฐตํมอมีนั้ดํารนธรรกัและบรหารจ้ดการกรรฐตํโดยคํานึงถึงความรบพดชอบต่อสัแวดลอม (Environment) สังคม (Social) และธรรมาภบาล (Governance) ปรบฏบัตัหน้าที่ยอผู้มีวชัาษัพ ซ้อสตัยสุจรต มอจรยธรรมาภบได้กฏทมาย กฎระเบยบ กฎเกณท์ และข้อบ้งคับที่เกี่ยวข้อง บนพ้ันฐานของการมอมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสย ได้แก่ ผู้เช่า ผู้ใช้บรการ ผู้ถ้อหน่วยทรฐตํ คู้ค้า หน่วยงานกํากับดูแล พนังาน ชุมชนและสังคม พิจารณาบ้งยัเสยทังภายนอกและภายใน รวมถ้งโอกาสและความทําทายเกยวกับการเปลยนแปลงทังด้านเศรษฐกั สังคม และสภาพภูมิอากาศ เพ่อนํามาพฒนการดํารนธรรกัและบรหารจ้ดการกรรฐตํให้สอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมายในระยะยาวอย่างย้งยอ

#### ภาพรวมการพฒนอย่างย้งยอ

ด้าน	กลยุทธ์	แนวทางการดํารนงาน
สัแวดลอม (Environment - E)	เพ่มประสัทธิภาพและแสวงหาโอกาสในการใช้พลังงานที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรอณกระจก และลดการใช้พลังงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปรบเปลยนการใช้เคร่อจ้กร เคร่อจ้มือ อุปกรณ์ และวัสดุที่ช่วยลดการใช้พลังงาน แต่ให้ประสัทธิภาพสูง เช่น การใช้หลอดไฟ LED การใช้เทคโนโลยี Motion Sensor ในการเปด-ปดไฟแสงสว่าง เป็นต้น</li> <li>การศัษาเทคโนโลยีใหม่ ๆ เพ่อปรบเปลยนเคร่อจ้กร เคร่อจ้กรภายในอาคารให้มีประสัทธิภาพในการประหยดพลังงานไฟฟ้า เช่น โครงการปรบเปลยนอุปกรณ์ควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System : BAS)</li> </ul>
	ส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรอณกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้เสย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทนหรือพลังงานทางเลือก เช่น การดัดต้ง EV Charger และการใช้พลังงานแสงอาทิตย์ (Solar cell)</li> <li>การนํานํ้าที่ใช้แล้วภายในอาคาร มาบําดและหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (Gray Water Reuse)</li> <li>การเลอกลงซัสนค้าหรือบรการที่ได้รับเคร่อจ้หมายคาร์บอนฟุตพริ้นท์ หรือมีกระบวนการผลิตที่ลดการปล่อยก๊าซเรอณกระจก</li> <li>การดํารนการมาตรการ 5R เพ่อช่วยลดปรมาณขยะ (Reduce Reuse Recycle Repair Reject)</li> </ul>
	พฒนาระบบการจ้ดการขยะให้มีประสัทธิภาพมากย้งขึ้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>การกําหนดเป้าหมายและการเปดเผยข้อมูลการดํารนงานด้านสัแวดลอม</li> </ul>



ด้าน	กลยุทธ์	แนวทางสู่เป้าหมาย
สังคม (Social - S)	ส่งเสริมสุขภาพความปลอดภัยและความสะดวกสบายของผู้ใช้อาคารชุมชน และสังคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>การรักษาและปรับปรุงพื้นที่สีเขียวอย่างต่อเนื่อง</li> <li>การบำรุงรักษาและปรับปรุงระบบ เครื่องมือ เครื่องจักร และอุปกรณ์ ตลอดจนการอบรมฝึกซ้อมสถานการณ์ฉุกเฉินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ</li> </ul>
	การสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี มีคุณภาพ	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดให้มีการบำบัด ตรวจวัด วิเคราะห์ และแก้ไขคุณภาพน้ำเสียให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานก่อนปล่อยสู่แหล่งน้ำสาธารณะ</li> </ul>
	การช่วยเหลือชุมชนและสังคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>การส่งเสริมและประชาสัมพันธ์ข้อมูล ข่าวสาร และกิจกรรมต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์เพื่อนำไปสู่สังคมความเป็นอยู่ที่ยั่งยืน</li> <li>การจัดกิจกรรมที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมอย่างยั่งยืน เช่น กิจกรรมบริจาคโลหิตร่วมกับสภาอากาศไทย หรือร่วมมือกับผู้เช่าในการรวบรวมเสื้อกันหนาวที่ไม่ได้ใช้แล้วในสภาพดีไปบริจาคในพื้นที่ประสบภัยหนาว เป็นต้น</li> <li>จัดกิจกรรมรณรงค์สร้างความเท่าเทียมของบุคคลที่มีความหลากหลายทางเพศ Pride Month เพื่อร่วมส่งเสริมความเข้าใจ เพิ่มแรงบันดาลใจ และส่งต่อความรู้สึที่ดี ๆ ต่อเพศที่แตกต่าง</li> </ul>
ธรรมาภิบาล (Governance - G)	การประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>การประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมภายใต้กฎหมาย กฎระเบียบ กฎเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> </ul>
	การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส และในเวลาที่เหมาะสม</li> <li>การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม</li> </ul>
	การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>สนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร</li> <li>จัดให้มีการสื่อสารและฝึกอบรมแก่บุคลากร เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน</li> </ul>

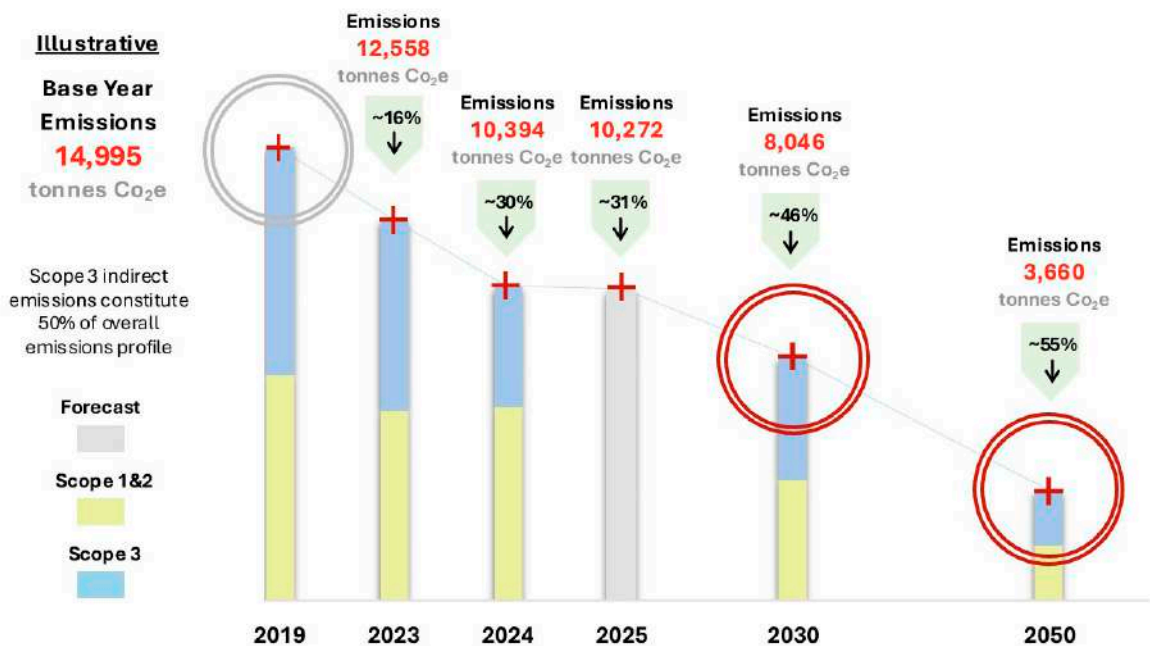
## 2. นโยบายและการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัด เนื่องจากการดำเนินธุรกิจต้องพึ่งพาทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม รวมถึงให้ความสำคัญกับการดำเนินงานที่ส่งเสริมและสนับสนุนความยั่งยืน โดยได้กำหนดให้มโนนโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อม และพลังงานให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน เพื่อช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและสังคมภายนอก อาทิ การเลือกใช้วัสดุที่คำนึงถึงความเป็นมิตรต่อบุคคลและสิ่งแวดล้อม การเลือกใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่ช่วยประหยัดพลังงานและสะดวกต่อการบำรุงรักษาในระยะยาว การเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นพื้นฐาน การเลือกใช้วัสดุทดแทนเพื่อหลีกเลี่ยงการใช้วัสดุจากธรรมชาติ การรณรงค์การแยกขยะเพื่อลดปริมาณและเพิ่มการนำกลับมาใช้ใหม่ผ่านกระบวนการรีไซเคิล การลดการใช้พลังงานไฟฟ้าหรือการใช้พลังงานทดแทนภายในอาคาร การเพิ่มพื้นที่สีเขียว ตลอดจนส่งเสริมให้มีการอบรมให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข ดำเนินการดูแล บำรุงรักษาและปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีการจัดการดังนี้

### 1) การกำหนดเป้าหมายเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

ในปี 2568 กองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่นดำเนินงานตามกลยุทธ์และแนวทางสู่เป้าหมาย (Net-Zero Carbon Roadmap) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าร่วมนโยบายกับกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) เมื่อปี 2565 ในการกำหนดเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี 2593 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการควบคุมการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียสตามหลักคิดทางวิทยาศาสตร์ (Science-Based Target) หรือ SBTi 1.5 °C pathway และสอดคล้องกับเป้าหมายความตกลงปารีส (Paris Agreement) โดยการแสวงหาความเป็นไปได้และโอกาสในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของกองทรัสต์

โดยผลการดำเนินงานในปี 2568 กองทรัสต์มีการประมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ 10,272 tonCO<sub>2</sub>e ลดลงประมาณร้อยละ 31 จากปี 2562 (ปีฐาน) ที่ 14,995 tonCO<sub>2</sub>e และมุ่งสู่การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกมาเท่ากับ 3,660 tonCO<sub>2</sub>e ภายในปี 2593 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายใน 3 เรื่องสำคัญ ได้แก่ 1) เพิ่มประสิทธิภาพและแสวงหาโอกาสในการใช้พลังงานที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 2) ส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย และ 3) พัฒนาระบบการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น



หมายเหตุ : ในปี 2568 กองทรัสต์มีการประมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ 10,272 tonCO<sub>2</sub>e เป็นตัวเลขที่อยู่ระหว่างการสอบทานจาก Verco Global

#### Net Zero Emission Target

## 2) การจัดการสภาพแวดล้อม

กองทรัสต์มุ่งเน้นการดำเนินงานที่มีกระบวนการใช้สิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นระบบ โดยเริ่มตั้งแต่การวางแผน ดำเนินงาน ติดตามประเมินผล และปรับปรุงแก้ไขพัฒนาให้ดีขึ้น โดยคำนึงถึงการใช้อย่างประหยัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด ดูแลรักษาและพัฒนากระบวนการบริหารจัดการทรัพย์สินให้มีสภาพแวดล้อมโดยรวมที่ดี คำนึงถึงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สังคม ชุมชน และผู้ใช้อาคาร เป็นไปตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกในการให้คำปรึกษาทางด้านการดูแล ปรับปรุง และพัฒนาทางด้านการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม อาทิ

- ดูแล รักษา และปรับปรุงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง เพื่อคงไว้ซึ่งคุณภาพอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED หรือ Leadership in Energy and Environment Design จาก The U.S. Green Building Council (USGBC)
- จัดทำคู่มือคำแนะนำการตกแต่งพื้นที่เพื่อความยั่งยืน (Green Fit Out Guide) เพื่อส่งเสริมและเชิญชวนผู้เช่าให้ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการจัดการและพัฒนาสิ่งแวดล้อมแบบยั่งยืน โดยการเลือกใช้วัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องมือในก่อสร้าง ตกแต่ง หรือปรับปรุงพื้นที่สำนักงานและร้านค้า ให้มีคุณสมบัติที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและมีรูปแบบการใช้งานที่ยั่งยืน ตลอดจนการจัดการขยะหรือของเหลือใช้ให้ดำเนินการอย่างถูกวิธี
- จัดให้มีการบำบัด ตรวจวัด วิเคราะห์ และแก้ไขคุณภาพน้ำเสียให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานก่อนปล่อยสู่แหล่งน้ำสาธารณะอย่างสม่ำเสมอ



- การดูแลระบบเติมอากาศในอาคารจ่อตรงชั้นใต้ดิน เพื่อลดปริมาณคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) และคาร์บอนไดออกไซด์ (CO<sub>2</sub>) ภายในพื้นที่จ่อตรง
- การเลือกใช้สินค้าหรือบริการที่แสดงค่าปริมาณก๊าซเรือนกระจกที่ปล่อยออกมาจากผลิตภัณฑ์หรือบริการ และได้รับเครื่องหมายคาร์บอนฟุตพริ้นท์ จากองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อาทิ ผลิตภัณฑ์กระดาษชำระ สารทำความสะอาด เป็นต้น

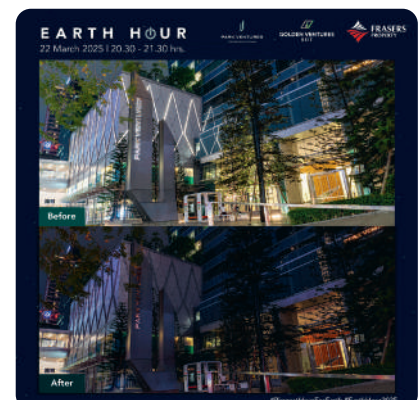
### 3) การจัดการพลังงาน

ในปี 2568 กองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการการใช้พลังงาน ดำเนินงานโดยคำนึงถึงทรัพยากรในด้านต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า น้ำ และเชื้อเพลิง ซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด ตลอดจนปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกรอบแห่งพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง อาทิ

- กำหนดให้ทุกหน่วยงานย่อย ผู้บริหารสภามิตรทรัพย์ คู่ค้า ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ได้ทราบและตระหนักถึงการบริหารจัดการพลังงานและการใช้พลังงานอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนจัดให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงาน ซึ่งเป็นเครื่องมือที่จะคอยกำกับ ตรวจสอบ ทำให้ทราบถึงการใช้พลังงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตลอดจนได้มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารตระหนักถึงการใช้พลังงานอย่างมีคุณค่า อีกทั้งยังมีการรณรงค์การลดการใช้ทรัพยากรน้ำและพลังงาน ผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ อีกด้วย
- จัดให้มีการวางแผนงานการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) มีการวิเคราะห์ ทดสอบ และวัดประสิทธิภาพสมรรถนะการทำงานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานที่ผู้ผลิตกำหนดให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมใช้งานและมีประสิทธิภาพสูงสุด อีกทั้ง ยังเป็นการยืดอายุการใช้งานของเครื่องจักร ซึ่งส่งผลถึงการลดการสิ้นเปลืองพลังงาน และเพื่อเป็นข้อมูลในการบริหารจัดการพลังงานของอาคารได้อย่างถูกต้อง
- ดำเนินการเปลี่ยนหลอดไฟฟลูออเรสเซนต์ เป็นหลอดไฟ LED นอกจากจะช่วยให้ประหยัดปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าแล้วนั้น ยังให้ความร้อนต่ำ ส่งผลให้อุณหภูมิภายในพื้นที่ไม่เพิ่มสูงขึ้นจากการเปิดไฟ
- การนำน้ำที่ใช้แล้วภายในอาคาร มาบำบัดและหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (Gray Water Reuse) อาทิ ใช้รดน้ำต้นไม้ภายในพื้นที่และในส่วนงานอื่น ๆ เพื่อลดปริมาณการใช้น้ำประปา
- ดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสมและยั่งยืน ให้ถูกต้องสอดคล้องกับกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และการจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- สนับสนุนการใช้พลังงานทดแทนประเภทต่าง ๆ อีกทั้งส่งเสริมและสนับสนุนการนำทรัพยากรที่ใช้แล้วหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตามแนวทางการบริหารจัดการพลังงานและการอนุรักษ์พลังงาน
- ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงาน โดยกำหนดให้มีแผนงานและเป้าหมายในการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปีและสื่อสารให้เจ้าหน้าที่ทุกคนเข้าใจและปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง
- ผู้บริหารสภามิตรทรัพย์ โดยคณะทำงานด้านการจัดการพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานทุกปี
- ให้ถือว่าการอนุรักษ์พลังงาน เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ทุกระดับที่ต้องพึงปฏิบัติ และให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตาม ตรวจสอบ และรายงานต่อคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน
- สนับสนุนทรัพยากรด้านบุคลากร งบประมาณ เวลาในการทำงาน การฝึกอบรม และการมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อปรับปรุงการจัดการและพัฒนาด้านพลังงานต่อไป
- มีการดำเนินการตามมาตรการการอนุรักษ์พลังงาน เพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม ตระหนักถึงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและสังคม ผ่านการจัดกิจกรรมต่าง ๆ อาทิ



กิจกรรม EARTH HOUR, “SWITCH OFF” โดยอาคารสาทร สแควร์ ในฐานะอาคารที่ใส่ใจเรื่องพลังงาน และสิ่งแวดล้อมมาตรฐานรางวัล ASEAN Energy Awards และ Thailand Energy Awards ปิดสวิตช์ไฟดวงที่ไม่จำเป็น ในจุดต่างๆ อาทิ ล็อบบี้ คาโนปี ไฟส่องต้นไม้ ฯลฯ เป็นเวลา 1 ชั่วโมง พร้อมกับการประชาสัมพันธ์ให้ผู้เช่าร่วมเป็นส่วนหนึ่งกับกิจกรรมด้วยการณรงคปิดไฟดวงที่ไม่ต้องจำเป็น และถอดปลั๊กไฟอุปกรณ์ที่ไม่ใช้งาน เพื่อเป็นจุดเริ่มต้นแห่งการสร้างนิสัยไม่ปล่อยผ่านการใช้พลังงานอย่างสิ้นเปลือง แสดงถึงการใส่ใจและตระถึงปัญหาโลกร้อน ร่วมกับหลายล้านคนจาก 190 ประเทศทั่วโลก



#### 4) การจัดการขยะ

ในปี 2568 กองทรัสต์ยังคงดำเนินการให้มีการคัดแยกขยะอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการอาคารได้ตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากขยะ โดยการจัดตั้งถังขยะ 4 ประเภท บริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร ทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ 1. ขยะทั่วไป (General Waste) 2. ขวดแก้ว (Glass) 3. ขยะรีไซเคิล (Recycle Waste) และ 4. น้ำและเศษอาหาร (Organic Waste) เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์และส่งเสริมให้ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารได้ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการใส่ใจสิ่งแวดล้อมด้วยการแยกขยะ สอดคล้องตามนโยบายและเป้าหมายของกองทรัสต์เพื่อมุ่งสู่การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยในปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการคัดแยกขยะประเภทรีไซเคิลที่สามารถคัดแยกได้จากทั้ง 2 อาคารภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ เป็นรายละเอียดดังตาราง

แก้ว	โลหะ, อะลูมิเนียม	HDPE	PET	PP, LPDE, Other	กระดาษ
3,008	97	163	518	280	7,123

หน่วย : กิโลกรัม



กิจกรรม TIPS FOR TRASH, “Our Planet, Our Responsibility” โดยดำเนินกิจกรรมร่วมกับผู้เช่าและผู้ใช้อาคารทั้ง 2 อาคาร โดยตระหนักถึงการมีส่วนร่วมช่วยในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยการนำขวดพลาสติกที่ผ่านการแยกขยะด้วยวิธีสะอาดและแห้ง เพื่อนำไปต่อยอดในการรีไซเคิลผลิตโต๊ะและเก้าอี้ให้โรงเรียนที่ขาดแคลน



### 3. นโยบายและการจัดการด้านสังคม

#### 1) การเคารพสิทธิมนุษยชน

กองทรัสต์ ได้ตระหนักถึงการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักธรรมาภิบาลในด้านการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน กำหนดให้การเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล สนับสนุนและส่งเสริมให้องค์กรตลอดจนพนักงานเคารพในสิทธิมนุษยชน ไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการล่วงละเมิด ปฏิบัติตนโดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของความเสมอภาค ความเท่าเทียม มีเสรีภาพและสันติภาพ ให้เกียรติซึ่งกันและกัน คัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานโดยไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา การศึกษา สถานะทางสังคม เพศ หรือเรื่องอื่นใด ตลอดจนการล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร โดยในปี 2568 กองทรัสต์ได้จัดให้มีกิจกรรมสนับสนุนการเคารพสิทธิมนุษยชน ได้แก่

- กิจกรรม Pride Month “Born to be Me, Your reflection is a masterpiece”

เพื่อเป็นการสนับสนุนสิทธิและความหลากหลายทางเพศ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้สังคมขับเคลื่อนไปได้ โดยอาคารสาทรสแควร์ จัดให้มีการแสดงสัญลักษณ์ Pride Month ประจำปี 2568 ผ่านการประดับตกแต่งอาคารด้วยสีรุ้ง แสดงถึงการเป็นส่วนหนึ่งของการแสดงออกและสนับสนุนเรื่องความเท่าเทียมและความเสมอภาค

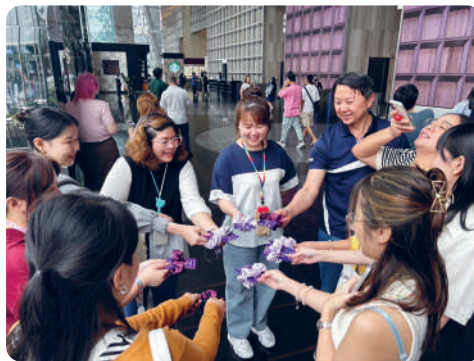


- กิจกรรม International Women's Day "For ALL Women and Girls : Rights. Equality"

เพื่อเป็นการรณรงค์และร่วมเฉลิมฉลองวันสตรีสากล ประจำปี 2568 ซึ่งเป็นวันที่องค์กรทั่วโลกให้ความสำคัญในการตระหนักถึงบทบาทและศักยภาพของผู้หญิงในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ องค์กร และสังคม กองทรัสต์ได้จัดกิจกรรมเพื่อแสดงสัญลักษณ์และร่วมขับเคลื่อนความเสมอภาคทางเพศ ภายใต้แนวคิด “For ALL Women and Girls: Rights. Equality. Empowerment.” อันเป็นแนวคิดหลักขององค์การสหประชาชาติในการส่งเสริมสิทธิ ความเสมอภาค ความเท่าเทียม และการสร้างพลังให้แก่ผู้หญิงและเยาวชนหญิงทุกคน

ทั้งนี้ กองทรีสต์ได้จัดกิจกรรมมอบของที่ระลึกเป็นยางรัดผมสีม่วง ซึ่งเป็นสัญลักษณ์แห่งพลัง ความเข้มแข็ง และศักยภาพของผู้หญิง เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างความตระหนักรู้ ส่งเสริมความเคารพในสิทธิและความเสมอภาคทางเพศ ตลอดจนสนับสนุนการสร้างโอกาสและพลังในการพัฒนาศักยภาพของผู้หญิงและเยาวชนหญิงอย่างยั่งยืน

การดำเนินกิจกรรมดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของกองทรัสต์ในการส่งเสริมความเท่าเทียมทางเพศ ซึ่งถือเป็นหนึ่งในประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียในระยะยาว



2) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงานรวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานให้มีภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีการบวนการคิดนอกกรอบ การมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น แรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสมเป็นไปตามสิทธิอันเป็นขั้นพื้นฐานที่พึงจะได้

3) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรีสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารสำนักงาน ให้เช่า โดยผู้จัดการกองทรีสต์ได้แต่งตั้งบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยต่อผู้เช่า ดังนี้

- ดำเนินการบริหารอาคาร โดยใช้บริษัทที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบ
- ส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า
- ติดต่อกับผู้เช่าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ เป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า
- จัดให้มีการสำรวจและประเมินความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารเป็นประจำทุกปี โดยจัดทำแบบสำรวจความพึงพอใจในรูปแบบออนไลน์เพื่อลดการใช้ทรัพยากรอย่างสิ้นเปลือง โดยนำผลที่ได้รับจากการประเมินและข้อเสนอแนะของผู้ร่วมตอบแบบสอบถาม มาปรับปรุง 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

ในด้านความปลอดภัยของผู้เช่าและผู้ใช้อาคาร กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงและการเตรียมความพร้อมต่อสถานการณ์ฉุกเฉินอย่างรอบด้าน โดยจัดให้มีการฝึกอบรมและการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำทุกปี รวมถึงการจัดทำและทบทวนแผนฉุกเฉินสำหรับสถานการณ์ต่าง ๆ อาทิ แผนรับมือเหตุการณ์ก่อการร้าย แผนระงับอัคคีภัย กรณีเพลิงไหม้ที่เกี่ยวข้องกับระบบรถไฟฟ้าและการติดตั้งระบบขาร์จไฟรถยนต์ไฟฟ้าภายในอาคารทั้ง 2 โครงการ ตลอดจนการจัดทำคู่มือการปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุแผ่นดินไหว

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้จัดให้มีการซ้อมแผนฉุกเฉินเป็นประจำทุกเดือน เพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่เพียงเป็นการซักซ้อมขั้นตอนการปฏิบัติเท่านั้น แต่ยังเป็นการพัฒนาทักษะและศักยภาพของบุคลากร รวมถึงการปรับปรุงและทบทวนแผนฉุกเฉินให้มีความเหมาะสมและทันสมัยอยู่เสมอ

กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันและการประเมินความเสี่ยงด้านความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง และมุ่งมั่นดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าระบบการป้องกันและการบริหารจัดการความเสี่ยงได้รับการนำไปใช้อย่างมีประสิทธิภาพ อันจะช่วยเสริมสร้างความมั่นใจและความปลอดภัยแก่ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารในระยะยาวในปี 2568 กองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญในการอำนวยความสะดวกเพื่อความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้ใช้อาคารอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- จัดทำคู่มือเหตุฉุกเฉินเมื่อเกิดแผ่นดินไหวเพื่อสื่อสารถึงขั้นตอนการปฏิบัติ จุดรวมพลและการรับมือเมื่อเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวให้กับผู้ใช้งานอาคาร
- ตรวจสอบและวัดคุณภาพอากาศภายในอาคาร (Indoor Air Quality) อยู่เสมอเพื่อวัดผลและแสดงผลคุณภาพอากาศภายในอาคาร รวมถึงมีการใช้งานแผ่นกรองอากาศร่วมกับระบบปรับอากาศภายในอาคาร เพื่อคุณภาพอากาศที่ดีของผู้ใช้งานอาคาร
- จัดเตรียมแอลกอฮอล์สำหรับเช็ดทำความสะอาดโถสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำของอาคาร

#### 5) กิจกรรมเพื่อสังคมและชุมชน

กองทรัสต์ได้จัดให้มีการจัดกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้เช่าตลอดปี 2568 เพื่อสร้างความรู้สึกรักและถึงการได้รับการเอาใจใส่ ดูแลและรู้สึกภูมิใจที่ทำงานในอาคาร อันมีคุณสมบัติประโยชน์ต่อผู้ให้บริการอาคาร บุคคลภายนอกและสังคมโดยรวม ได้แก่

- การดูแลบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียว หรือภูมิทัศน์ทั่วทั้งอาคารโดยหน่วยงานที่เชี่ยวชาญจากภายนอก
- การรณรงค์ผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ และการจัดกิจกรรมต่าง ๆ (Green Event) เช่น โซเซียลมีเดีย เว็บไซต์ เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์ให้ตระหนักและสร้างจิตสำนึกในการมีส่วนร่วมอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรและการใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่าและอย่างประหยัด อาทิ กิจกรรมรณรงค์และขอความร่วมมือจากผู้เช่าในอาคารในการคัดแยกขยะเพื่อการจัดการขยะอย่างยั่งยืนและเหมาะสม อย่างการรณรงค์ให้ใช้บรรจุภัณฑ์ที่มาจากวัสดุรีไซเคิล หรือวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สามารถใช้ซ้ำได้เพื่อเป็นการลดขยะ การเลือกใช้ถุงผ้าแทนถุงพลาสติก เป็นต้น





- การจัดกิจกรรม FARM TO PARK เป็นกิจกรรมออกจำหน่ายสินค้าและผลิตภัณฑ์ออร์แกนิกที่มุ่งเน้นความเป็นมิตรกับทั้งชุมชนและสิ่งแวดล้อมส่งตรงจากแหล่งผลิต มุ่งเน้นการส่งเสริมให้ผู้เช่าและผู้เข้าร่วมงานตระหนักถึงคุณค่าของประโยชน์ที่ได้รับจากธรรมชาติ โดยเป็นการจัดกิจกรรมต่อเนื่องที่อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เลือกสรรผักผลไม้เกษตรอินทรีย์จากสวน อาหารคาวหวาน ของว่าง และเครื่องดื่มแสนอร่อย ผลิตภัณฑ์เพื่อสุขภาพและความงาม และอื่น ๆ มารวมไว้ในงานนี้



- กองทรัสต์ยังดำเนินการจัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นการสนับสนุนพื้นที่สำหรับการจัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตของทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาร สแควร์ โดยฝ่ายบริหารอาคารร่วมกับสภาอากาศไทยและบริษัทผู้เช่าภายในอาคารที่ต้องการเข้าร่วมกิจกรรม สำหรับปี 2568 นี้ กองทรัสต์ได้รับประกาศเกียรติคุณจากสภาอากาศไทยเป็นปีที่ 2 เป็นสถาบันที่ให้ความร่วมมือจัดหาผู้บริจาคโลหิตเป็นหมู่คณะ เพื่อช่วยเหลือเพื่อนมนุษย์อย่างสม่ำเสมอ





#### 4. ด้านการกำกับดูแลกิจการและการต่อต้านคอร์รัปชัน

##### 1) การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารกองทรัสต์โดยให้ความสำคัญในการประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม มีจรรยาบรรณโดยพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ให้อยู่ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เข้าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความน่าเชื่อถือต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

##### 2) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม อยู่ภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักจริยธรรม และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและตระหนักดีว่าการทุจริตคอร์รัปชันส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและการเติบโตที่ยั่งยืนของบริษัทฯ ตลอดจนระบบเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ โดยมุ่งเน้นย้ำในการสร้างจิตสำนึก ค่านิยม ทักษะจิตให้กับบุคลากรในการปฏิบัติงานอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส เคารพกฎหมาย รวมถึงกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร

บริษัทฯ มีการสื่อสารนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและบทลงโทษทางวินัยในข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน เป็นลายลักษณ์อักษร มีการกำหนดให้ทบทวนนโยบายตามความเหมาะสมพร้อมทั้งสื่อสารให้กับผู้บริหารและพนักงานทุกคน รับทราบผ่านข้อมูลที่จัดเก็บในฐานข้อมูลส่วนกลางของบริษัทฯ การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ อีเมล พื้นที่ประชาสัมพันธ์ และเว็บไซต์ของบริษัทฯสม่ำเสมอตลอดทั้งปี

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการดำเนินงานที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานความถูกต้อง ภายใต้กรอบธรรมาภิบาลที่ดี การร่วมแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้เป็นหน้าที่หนึ่งที่สำคัญและถือปฏิบัติโดยทั่วกัน

## ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.0 (ค่ากลางประมาณการร้อยละ 2.0) ชะลอตัวจากร้อยละ 2.5 ในปี 2567 จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”)

การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายตัวของการบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายของภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตรกรรม ทางด้านอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยติดลบอยู่ในช่วงร้อยละ 0.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.8 ของ GDP

ทั้งนี้ เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงสำคัญ ดังนี้ (1) มาตรการปรับขึ้นภาษีศุลกากรนำเข้าของสหรัฐฯ (2) การชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก (3) ระดับหนี้สินภาคเอกชนที่ยังอยู่ในระดับสูง (4) บรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุน

## ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในปี 2568 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าอยู่ในภาวะอุปทานเกินกับความต้องการเช่าพื้นที่จากอาคารสำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาด อาทิ โครงการ วัน แบงค็อก และ เซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่ชะลอตัวเล็กน้อยแต่ยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่ง โดยมีอัตราการดูดซับสุทธิเป็นบวกที่ประมาณ 37,000 ตร.ม. โดยเป็นผลจากการย้ายพื้นที่ไปอาคารใหม่ที่เป็นเกรดเอ พลัส และการย้ายพื้นที่ไปยังอาคารของตนเองในอาคารเกรดเอ นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ในขณะที่อาคารเกรดบี นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) มีอัตราการดูดซับสุทธิติดลบ ซึ่งเป็นการย้ายพื้นที่ไปยังอาคารสำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพสูงกว่า โดย ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 77 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากไตรมาส 2 ปี 2568 (ที่มา: ไนท์แฟรงค์ และ ซี บี อาร์ อี)

ทั้งนี้ คุณภาพของอาคาร เทคโนโลยีที่มีความทันสมัย และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ตลอดจนการที่อาคารเป็นไปตามมาตรฐานด้านความยั่งยืน มีการออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมสุขภาวะของผู้ใช้งาน ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเลือกใช้อาคารสำนักงาน โดยเฉพาะในกลุ่มบริษัทข้ามชาติและบริษัทขนาดใหญ่ที่ให้ความสำคัญกับเป้าหมายด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

นอกจากนี้ ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันยังถูกกำหนดด้วยคุณภาพของการให้บริการและประสบการณ์ของผู้เช่าในระดับที่สูงขึ้น การบริหารจัดการที่มุ่งเน้นการดูแลอย่างใกล้ชิด การสร้างความสัมพันธ์ในระยะยาว ตลอดจนการให้บริการที่ขับเคลื่อนด้วยประสบการณ์การใช้งานอาคาร ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความแตกต่างทางการแข่งขัน และสนับสนุนให้สามารถรักษาค่าการลงทุนให้แข็งแกร่งได้ แม้ในสภาวะที่ตลาดโดยรวมยังเผชิญความท้าทายในปัจจุบัน

## อุปทาน

ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครมีพื้นที่รวมประมาณ 10.23 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2568 โดยการเพิ่มขึ้นมาจากอาคารสร้างเสร็จใหม่พื้นที่ประมาณ 74,000 ตร.ม. ได้แก่ โครงการ คลาวด์ อีเลฟเวน อาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

ทั้งนี้ อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 5 ปี ข้างหน้า โดย ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 มีพื้นที่สำนักงานรวม 376,500 ตร.ม. จาก 10 โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่มีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี 2568 ถึงปี 2573 จากอุปทานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมดมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 292,500 ตร.ม. สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลือเป็นอาคารที่เจ้าของใช้ประโยชน์เอง (ที่มา : ซี บี อาร์ อี)

## อุปสงค์

ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า มีอัตราการดูดซับสุทธิเป็นบวก พื้นที่รวมประมาณ 37,000 ตร.ม. แบ่งเป็นอาคารสีเขียว 55,000 ตร.ม. และอาคารทั่วไปที่ไม่ใช่อาคารสีเขียว ติดลบ 18,000 ตร.ม. ภาพรวมแล้วอาคารสีเขียวมีอัตราการดูดซับสุทธิเป็นบวก ในขณะที่อาคารทั่วไปที่ไม่ใช่อาคารสีเขียว ติดลบติดต่อกัน 4 ไตรมาส (ไตรมาส 3 ปี 2567-ไตรมาส 3 ปี 2568) โดยมีสาเหตุหลักจากการย้ายไปยังอาคารสำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพสูงกว่าหรือกลุ่มที่เป็นอาคารสีเขียว (Green buildings) สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการเช่าพื้นที่ในอาคารที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพ มีการบริหารจัดการอาคารที่ดีพร้อมรองรับการทำงานในอนาคต การพิจารณาการตัดสินใจเช่าพื้นที่ปัจจุบันไม่เพียงแต่พิจารณาด้านต้นทุนเท่านั้น เนื่องจากในหลาย ๆ องค์กรมองว่าสถานที่ทำงานเป็นปัจจัยสำคัญในการเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน การมีส่วนร่วมของพนักงาน การรักษาบุคลากรไว้กับองค์กร รวมถึงการดึงดูดพนักงานให้เข้าทำงาน ส่งผลให้อัตราการครอบครองพื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนหน้า คิดเป็น 4.97 ล้าน ตร.ม. ทางด้านอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 77 แบ่งออกเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ที่ร้อยละ 77 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 และร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าตามลำดับ และอาคารสำนักงานเกรดบี ที่ร้อยละ 74 ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เมื่อพิจารณาอัตราการเช่าในแต่ละพื้นที่สำหรับพื้นที่เพลินจิต ชิดลม วิทยุ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 75 พื้นที่นาโง อโศก พร้อมพงษ์ ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 79 และพื้นที่สีลม สาทร พระราม 4 คงที่ที่ร้อยละ 75 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568 ทางด้านพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่ร้อยละ 78 (ที่มา: ไนท์แฟรงค์)



ทั้งนี้ จากข้อมูลศูนย์วิจัยกรุงศรี ธุรกิจสำนักงานให้เขาปรับตัวดีขึ้นตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทหลายแห่งยังคงนโยบายการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid workplace) ในกลุ่มธุรกิจบริการ โดยพนักงานจะเข้าสำนักงานเพื่อพบและทำงานร่วมกันเป็นหลัก ขณะที่บางบริษัทมีความต้องการใช้พื้นที่แบบ Co-Working Space ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยอาคารสีเขียวหรืออาคารประหยัดพลังงานเป็นกลุ่มที่มีความสำคัญที่สามารถดึงดูดผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่ และบริษัทต่างชาติที่ต้องการเสริมภาพลักษณ์ที่สอดคล้องกับกระแสการพัฒนาความยั่งยืน (ESG) โดยเฉพาะอาคารที่ได้รับรองมาตรฐานที่เป็นสากลระดับโลก อาทิ LEED มาตรฐาน WELL Building Standard และ EDGE (Excellence in Design for Great Efficiencies) ที่สะท้อนถึงความเชื่อมั่นด้านสิ่งแวดล้อมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและการออกแบบที่ยั่งยืน

## อัตราค่าเช่า

จากข้อมูล ซี บี อาร์ อี ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอาคารเกรดเอ พลัส ที่อัตรา 1,195 บาท/ตร.ม./เดือน คงที่จากไตรมาส 2 ปี 2568 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ ที่อัตรา 878 บาท/ตร.ม./เดือน ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1.7 จากไตรมาส 2 ปี 2568 สะท้อนถึงความแข็งแกร่งของอัตราค่าเช่าในอาคารที่มีคุณภาพ

## การดำเนินงานของกองทรัสต์ ปีบัญชี 2568

ในปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินงานเป็นไปตามแผนงานและงบประมาณได้อย่างมีประสิทธิภาพ ถึงแม้ว่าจะมีเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม 2568 ซึ่งทุกพื้นที่ของประเทศไทยได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในประเทศพม่า โดยกองทรัสต์ได้บริหารจัดการดูแลและควบคุมสถานการณ์ฉุกเฉินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนภายหลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว กองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าตรวจสอบโครงสร้างอาคารรวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้น เพื่อประเมินความปลอดภัยในการเข้าใช้งานอาคารและประเมินความเสียหายพร้อมวางแผนในการแก้ไขพื้นที่ที่ได้รับความเสียหายให้เร็วที่สุด จากการเข้าตรวจสอบอาคารโดยผู้ออกแบบและผู้ตรวจสอบอาคาร ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบเชิงโครงสร้างอย่างมีนัยสำคัญ

ทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้ง 2 อาคารอยู่ที่ร้อยละ 87 ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยของตลาดที่ร้อยละ 77 ในสภาวะที่ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ามีการแข่งขันสูงจากอุปทานอาคารสำนักงานใหม่ บริหารงานด้วยกลยุทธ์และแผนงานในการมุ่งเน้นการรักษาค่าเช่าเดิมพร้อมด้วยการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อเติมเต็มพื้นที่ว่างด้วยกลยุทธ์ที่มีความยืดหยุ่นมากยิ่งขึ้น การให้ความสำคัญทั้งในด้านการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าและการรักษามาตรฐานในการให้บริการแก่ผู้เช่าภายในอาคาร การให้บริการตกแต่งพื้นที่พร้อมใช้งานสำหรับผู้เช่าที่มีข้อจำกัดทางด้านงบประมาณในการตกแต่งพื้นที่ตามรูปแบบมาตรฐาน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้สอดคล้องกับรายได้ของกองทรัสต์ ตลอดปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เป็นจำนวน 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 637.50 ล้านบาท ทั้งนี้เพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นและต่อยอดการเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอที่มีคุณภาพ กองทรัสต์ยังคงเข้าร่วมการประเมิน Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ในระดับผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับทั่วโลกในการวัดประสิทธิภาพความยั่งยืนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 ด้วยคะแนน 3 ดาวจาก 5 ดาว สะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพของทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ ในการเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ที่มีการดำเนินงานอย่างยั่งยืน และจากความมุ่งมั่นในการดำเนินงานอย่างมีธรรมาภิบาล กองทรัสต์ได้รับ 2 รางวัลสำคัญจากเวที SET Awards 2025 ได้แก่ Outstanding REIT Performance Awards Business Excellence และ Best REIT Performance Awards Business Excellence เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นรางวัลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมอบให้แก่ทรัสต์ที่มีผลการดำเนินงานโดดเด่นทั้งในด้านผลประโยชน์ การกำกับดูแลกิจการ และการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดทุนอย่างเคร่งครัด



## ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ รท.อ.132/2568

### รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้ดินแดนเจอร

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้ดินแดนเจอร ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางหยดพลอย จ.คุโนปกรณ์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #2



## รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.  
50<sup>th</sup> 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 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีและข้อมูลอธิบายอื่นที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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



### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ก) และ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีสาระสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการคาดการณ์ผลประโยชน์ของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li> <li>• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์</li> <li>• พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด</li> <li>• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

จน





ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

#### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

#### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของข้าพเจ้า

๐๓



จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในช่วงปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

วิไลวรรณ ผลประเสริฐ

(วิไลวรรณ ผลประเสริฐ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8420

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

25 พฤศจิกายน 2568



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์  
งบแสดงฐานะการเงิน

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2568	2567
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	6	10,003,947,300	10,534,436,118
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย			
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	1,285,560,484	1,251,275,181
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 12	54,729,528	78,966,324
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	5, 12	18,164,702	17,372,326
ดอกเบี้ยค้างรับ	12	47,384	379,360
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		3,162,601	2,910,570
สินทรัพย์อื่น		4,877,813	5,755,801
รวมสินทรัพย์		11,370,489,812	11,891,095,680
หนี้สิน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	678,000,237	706,472,412
เจ้าหนี้อื่น	12	39,634,949	42,093,325
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	58,433,289	58,592,053
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12	35,318,437	30,757,843
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	12	270,368,002	278,950,895
หุ้นกู้	9	1,999,434,386	1,999,092,455
หนี้สินอื่น		18,177,052	20,174,170
รวมหนี้สิน		3,099,366,352	3,136,133,153
สินทรัพย์สุทธิ		8,271,123,460	8,754,962,527

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์  
งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	30 กันยายน	
		2568	2567
		(บาท)	
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		8,046,150,000	8,046,150,000
กำไรสะสม	10	224,973,460	708,812,527
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>8,271,123,460</b>	<b>8,754,962,527</b>
 <b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>		 10.1511	 10.7449
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		 814,800,000	 814,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยต้นทุน  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

พื้นที่เฉพาะ	30 กันยายน 2568			30 กันยายน 2567		
	ร้อยละของ			ร้อยละของ		
ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
	(บาท)			(บาท)		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุ 6)						
สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ						
โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ใน						
ส่วนที่ประกอบกิจการ โรงแรม คี โอ กะเพรสทีจ กรุงเทพฯ)						
ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี						
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330						
สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารสำนักงาน						
สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ	2,984,273,811			2,984,273,811		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	47,217,102			34,399,714		
	3,031,490,913			3,018,673,525		
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า	30,498,205			30,498,205		
สินทรัพย์สิทธิการใช้	310,687,249			310,687,249		
	3,372,676,367	3,318,315,437	29.39	3,359,858,979	3,464,608,575	29.40

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเดนมาร์ก  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

พื้นที่เฉพาะ	30 กันยายน 2568			30 กันยายน 2567		
	ส่วนของ	ร้อยละของ		ส่วนของ	ร้อยละของ	
ประเภทเงินลงทุน	กองทรัสต์	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ โครงการสาทร สแควร์	ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500					
	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน					
	สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ	6,777,233,710		6,777,233,710		
	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	124,887,871		108,815,485		
		6,902,121,581		6,886,049,195		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง สินทรัพย์สิทธิการใช้		63,812,246		63,812,246		
		500,636,872		500,636,872		
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		7,466,570,699	6,685,631,863	7,450,498,313	7,069,827,543	59.99
		10,839,247,066	10,003,947,300	10,810,357,292	10,534,436,118	89.39

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กิลด์เอ็นแวนเจอร์  
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	30 กันยายน 2568			30 กันยายน 2567		
	ร้อยละของ			ร้อยละของ		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
	(บาท)			(บาท)		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 7)						
หน่วยลงทุน						
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์-สะสมมูลค่า	80,068,380	82,627,743	0.73	80,068,380	81,258,156	0.69
กองทุนเปิดกรุงศรีสินทรัพย์ตราสารหนี้-สะสมมูลค่า	943,165,440	990,481,614	8.78	917,365,974	962,275,492	8.16
กองทุนเปิดเค เอสเอฟ พลัส ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป	198,914,057	212,451,127	1.88	198,914,057	207,741,533	1.76
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,222,147,877	1,285,560,484	11.39	1,196,348,411	1,251,275,181	10.61
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น	12,061,394,943	11,289,507,784	100.00	12,006,705,703	11,785,711,299	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด้วเอนเจอร์  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
		2568	2567
		(บาท)	
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6, 12	1,121,819,424	1,133,521,415
รายได้ดอกเบี้ย	12	670,445	1,656,976
รายได้อื่น	12	14,267,367	10,519,649
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,136,757,236</b>	<b>1,145,698,040</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	12	174,854,120	184,272,560
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	18,429,756	18,849,589
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	9,047,189	9,251,705
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	2,840,357	2,885,277
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	97,142,957	95,825,404
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,260,246	2,293,663
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12	33,027,191	19,712,405
ต้นทุนทางการเงิน	12	101,305,637	103,282,783
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>438,907,453</b>	<b>436,373,386</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>697,849,783</b>	<b>709,324,654</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกสตันเวนเจอร์  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
		(บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	20,799,466	12,422,457
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	8,485,837	20,193,308
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(559,378,593)	(284,269,226)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>(530,093,290)</b>	<b>(251,653,461)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>167,756,493</b>	<b>457,671,193</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
หมายเหตุ	2568	2567
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	697,849,783	709,324,654
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 20,799,466	12,422,457
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 8,485,837	20,193,308
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6 (559,378,593)	(284,269,226)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	167,756,493	457,671,193
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	13 (651,595,560)	(638,232,840)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	(483,839,067)	(180,561,647)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 ตุลาคม	8,754,962,527	8,935,524,174
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน	8,271,123,460	8,754,962,527

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกดังเดินเวจอร์  
งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2568	2567
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	167,756,493	457,671,193
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก		
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(445,000,000)	(385,000,000)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(28,889,774)	(87,985,491)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	440,000,000	312,000,000
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(792,376)	143,150
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(252,031)	(1,066,217)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	877,988	(812,185)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	(2,458,376)	14,413,179
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(185,743)	(1,217,068)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	4,560,594	(6,024,715)
การลดลงในเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	(8,582,893)	(4,860,877)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	(1,997,118)	2,587,578
ดอกเบี้ยรับ	(670,445)	(1,656,976)
รับดอกเบี้ย	1,002,421	1,944,509
ต้นทุนทางการเงิน	101,305,637	103,282,783

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์  
งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2568	2567
	(บาท)	
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(20,799,466)	(12,422,457)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(8,485,837)	(20,193,308)
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	559,378,593	284,269,226
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>756,767,667</b>	<b>655,072,324</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินสดจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่า	(56,836,200)	(74,836,200)
จ่ายดอกเบี้ย	(72,600,000)	(72,798,904)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(651,568,263)	(638,199,214)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(781,004,463)</b>	<b>(785,834,318)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>	<b>(24,236,796)</b>	<b>(130,761,994)</b>
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	78,966,324	209,728,318
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน</b>	<b>54,729,528</b>	<b>78,966,324</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### หมายเหตุ สารบัญ

- 1 ข้อมูลทั่วไป
- 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
- 3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
- 4 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
- 5 ความเสี่ยงทางการเงิน
- 6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
- 7 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
- 8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- 9 หนี้
- 10 กำไรสะสม
- 11 ค่าใช้จ่าย
- 12 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
- 15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
- 16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
- 17 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
- 18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2568

#### 1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติทรัสต์”) ภายใต้สัญญาจัดตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 22 มีนาคม 2559 ระหว่างบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้ดูแลผลประโยชน์”) โดยมีบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินประกันการเช่า เพื่อนำไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วย 2 โครงการ ได้แก่ โครงการปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทรสแควร์ โดยรายละเอียดของเงินลงทุนแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 6

กองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และอนุญาตให้ซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2559 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 25.75 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (30 กันยายน 2567: ร้อยละ 25.75)

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“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





## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

#### 4 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อสำหรับงบการเงินในรอบระยะเวลาที่รายงาน

##### (ก) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก ๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

##### (ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

กองทรัสต์คัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### (ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร

#### (ง) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้เหล่านั้น ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

#### (จ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญากองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน





## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด้นเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4 (ก) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

#### ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4 (ข)

#### (ฉ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

## คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้ดินเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### (ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองคริสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองคริสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กองคริสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองคริสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองคริสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก และราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### (ช) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะเป็นส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นสัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

#### (ฌ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

#### (ญ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการค้ำค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกดังเดินเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### (ก) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### (ก) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

#### (ง) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

### 5 ความเสี่ยงทางการเงิน

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้าหนึ่งด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกค้าหนึ่งการค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการค้ำค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนึ่งถึงห้าปีจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกค้าหนึ่งแต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกค้าหนึ่ง

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกค้าหนึ่งค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน	2568	2567
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	6,711	12,489
เกินกำหนดชำระ		
1 - 90 วัน	62	1,619
มากกว่า 180 วัน	7,224	-
รวม	13,997	14,108
รายได้ค่าเช่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	4,168	3,264
สุทธิ	18,165	17,372

### ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารทุน และตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

#### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากหุ้นกู้ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

#### นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

## 6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

### โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

ที่ตั้ง	ห้วยมถนนวนเพลินจิต - วิฑูย์ 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 ดิ โอ กระเพรสทิจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	ประมาณ 27,421 ตารางเมตร (30 กันยายน 2567: 27,418 ตารางเมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554





## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### ลักษณะการลงทุน

- 1 สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโค เฟล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอ กูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 - 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 - 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นลาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน

#### ระยะเวลาการลงทุน

- 2 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์

#### การต่ออายุสัญญาเช่า

ประมาณ 26 ปี (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584)

เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าในการพิจารณาเช่าทรัพย์สินที่เช่า

ในวันที่ 29 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบโครงการ ปาร์ควนเซอร์ 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 นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าในส่วนที่เป็นที่ดินเป็นระยะเวลา 25 ปี โดยกำหนดชำระในวันที่ 30 สิงหาคมของทุกปี เริ่มชำระปีแรกในวันที่ 30 สิงหาคม 2559 และชำระปีสุดท้ายในวันที่ 30 สิงหาคม 2583

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### โครงการสาทร สแควร์

ที่ตั้ง	ห้วยมถนนวนสาทร - นราธิวาสราชนครินทร์ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานพระคลังข้างที่ (เดิมชื่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) โดยมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.32 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	114,567 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	ประมาณ 72,433 ตารางเมตร (30 กันยายน 2567: 72,417 ตารางเมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน</li> <li>2 สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์</li> <li>3 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์</li> </ol>
ระยะเวลาการลงทุน	ประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)
การต่ออายุสัญญาเช่าช่วง	เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าช่วงในการพิจารณาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง

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

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงกับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559



## วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไกลด์เอ็นเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	2568	2567
	(พันบาท)	
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน</b>		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	10,810,357	10,722,372
เพิ่มขึ้น	28,890	87,985
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>10,839,247</u>	<u>10,810,357</u>
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ</b>		
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	(275,921)	8,348
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	(559,379)	(284,269)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>(835,300)</u>	<u>(275,921)</u>
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>10,003,947</u>	<u>10,534,436</u>
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน</b>	<b>2568</b>	<b>2567</b>
	(พันบาท)	
<b>จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน</b>		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,121,819	1,133,521
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา		
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ	30,878	39,919

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2568 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่าสุทธิ
<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าเช่าเฉลี่ย (2568: ปาร์ควินเซอร์ ถั่วเฉลี่ย 3.5% ต่อปี, สาทิสเคอร์ ถั่วเฉลี่ย 3.5% ต่อปี, 2567: ปาร์ควินเซอร์ ถั่วเฉลี่ย 4% ต่อปี, สาทิสเคอร์ ถั่วเฉลี่ย 4% ต่อปี)</li> <li>อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าเช่าเฉลี่ย (2568: ปาร์ควินเซอร์ ถั่วเฉลี่ย 95% - 100% ต่อปี, สาทิสเคอร์ ถั่วเฉลี่ย 79% - 95% ต่อปี, 2567: ปาร์ควินเซอร์ ถั่วเฉลี่ย 98% - 100% ต่อปี, สาทิสเคอร์ ถั่วเฉลี่ย 94% - 98% ต่อปี)</li> <li>อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (2568: ปาร์ควินเซอร์ 682 - 3,473 บาท ต่อตารางเมตร, สาทิสเคอร์ 570 - 2,163 บาท ต่อตารางเมตร, 2567: ปาร์ควินเซอร์ 658 - 3,427 บาท ต่อตารางเมตร, สาทิสเคอร์ 536 - 2,113 บาท ต่อตารางเมตร)</li> <li>อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (2568: 8.5%, 2567: 9 %)</li> </ul>	<p>มูลค่าสุทธิที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)</li> </ul>

### สัญญาเช่า

#### ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ทำสัญญาสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบ รวมถึงสัญญาสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบ เป็นระยะเวลา 25 ปี และ 26 ปี ตามลำดับโดยค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2568	2567
	(พันบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	28,364	30,152

ในปี 2568 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 56.84 ล้านบาท (2567 : 74.84 ล้านบาท)



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารสำนักงาน โครงการปาร์กเวนเชอร์ อีโคเฟล็กซ์และอาคารสำนักงาน โครงการสาทร สแควร์ที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 1 - 4 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดคร่าวได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน	2568	2567
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	890,550	925,228
ปีที่ 2	558,462	650,644
ปีที่ 3	214,001	313,563
ปีที่ 4	17,565	14,734
รวม	<u>1,680,578</u>	<u>1,904,169</u>

#### 7 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	2568	2567
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	1,251,275	1,145,659
เพิ่มขึ้น	445,000	385,000
จำหน่าย	(440,000)	(312,000)
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	20,799	12,423
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8,486	20,193
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>1,285,560</u>	<u>1,251,275</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	30 กันยายน 2568		30 กันยายน 2567	
		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินสดในมือ	27	-	18	-
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	17,124	-	34,459	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	37,194	0.25 - 1.30	44,107	0.80 - 1.35
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	385	0.60	382	0.60
รวม	<u>54,730</u>		<u>78,966</u>	

9 หุ้นกู้

	2568	2567
	(พันบาท)	
หุ้นกู้	2,000,000	2,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดบัญชี	(566)	(908)
สุทธิ	<u>1,999,434</u>	<u>1,999,092</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





## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### 10 กำไรสะสม

	2568	2567
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	708,813	889,374
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	697,850	709,325
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	20,799	12,423
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(550,893)	(264,076)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(651,596)	(638,233)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>224,973</u>	<u>708,813</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 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย และปรับปรุงด้วยรายการที่มีค่าใช้จ่ายเป็นเงินสดจากค่าเช่าพื้นที่อาคารและรายการที่มีได้รับเป็นเงินสดจากรายได้ค่าเช่าและบริการ

##### (ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี

##### (ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนหลักทรัพย์ ได้รับตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 4 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

## คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้ดินแดนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### (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 พื้นที่พาณิชยกรรม (ไม่รวมรายได้จากลานจัดกิจกรรม) 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
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	ไทย	ผู้ดูแลผลประโยชน์
บริษัท นอร์ท สวรร เรียลตี้ จำกัด	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทที่มีกรรมกรรร่วมกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ผู้ดูแลผลประโยชน์
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมกรรร่วมกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ชิสเต็ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมกรรร่วมกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์

### รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2568                      2567  
(พันบาท)

กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	28,787	28,506
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า	11,648	12,008
ต้นทุนการเช่าและบริการอื่น	-	945
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6,282	6,203
รายได้ดอกเบี้ยรับ	667	1,607
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	207	181
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18,430	18,850
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	97,143	95,825
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า	16,716	18,144
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,047	9,252

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน	2568	2567
	(พันบาท)	
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	54,318	78,566
ดอกเบี้ยค้างรับ	46	379
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	17	16
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	28	56
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	1,532	1,537
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	134	133
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	54	109
หนี้สินตามสัญญาเช่า	277,150	286,338
เจ้าหนี้อื่น	-	127
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	11
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	6,715	6,725
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)		
หนี้สินตามสัญญาเช่า	400,850	420,134
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	3,367	3,559
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	13,144	13,787
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	1,527	1,576

ภาระผูกพันที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีจากการทำสัญญากับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมกร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)





## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### 13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	มูลค่าต่อหน่วย	2568	2567
		(บาท)	(พันบาท)	
27 พฤศจิกายน 2567	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2567	0.1998	162,797	-
28 กุมภาพันธ์ 2568	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2567	0.2050	167,034	-
13 พฤษภาคม 2568	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2568	0.1984	161,657	-
15 สิงหาคม 2568	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568	0.1965	160,108	-
28 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2566	0.1911	-	155,708
14 กุมภาพันธ์ 2567	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2566	0.2044	-	166,545
15 พฤษภาคม 2567	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2567	0.1915	-	156,035
14 สิงหาคม 2567	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2567	0.1963	-	159,945
			<b>651,596</b>	<b>638,233</b>

#### 14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 885 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 10.08 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2567: จำนวน 697 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 7.77 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

#### 15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าและบริการในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธี

การประมาณมูลค่า	หมายเหตุ	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
				(พันบาท)	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	-	10,003,947	10,003,947
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	-	1,285,560	-	1,285,560

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

เงินลงทุนในสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	-	10,534,436	10,534,436
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	-	1,251,275	-	1,251,275

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุนและอนุพันธ์ในตลาดซื้อขายกันโดยตรง

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก

ตารางต่อไปนี้แสดงความเคลื่อนไหวของเงินลงทุนระดับ 3 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567

	2568	2567
		(พันบาท)
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	10,534,436	10,730,720
เพิ่มขึ้น	28,890	87,985
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(559,379)	(284,269)
ณ วันที่ 30 กันยายน	10,003,947	10,534,436





## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### 17 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	2568	2567
	(ล้านบาท)	
<b>ภาระผูกพันอื่นๆ</b>		
ธนาคารออกให้เพื่อประโยชน์ในการใช้ไฟฟ้า	14,183	14,183
<b>รวม</b>	<b>14,183</b>	<b>14,183</b>

#### ภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 181 ล้านบาท (30 กันยายน 2567: 181 ล้านบาท)

#### 18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 เป็นจำนวนเงิน 637.50 ล้านบาท ทั้งนี้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวได้จ่ายไปแล้วในระหว่างงวดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 488.80 ล้านบาท คงเหลือประโยชน์ตอบแทนอีกเป็นจำนวนเงิน 148.70 ล้านบาท คิดเป็นอัตราหน่วยละ 0.1825 บาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2568



## INVEST IN PREMIUM QUALITY ASSETS IN PRIME LOCATIONS

---

### ผู้จัดการกองทรัสต์

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

### ติดต่อ

[www.gvreit.com](http://www.gvreit.com)  
E-mail: [th.gvreit.ir@frasersproperty.com](mailto:th.gvreit.ir@frasersproperty.com)

### ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย  
ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ 0 2673 3999