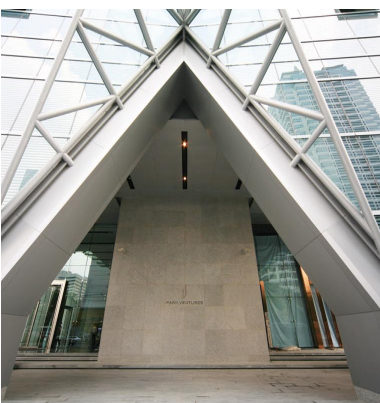
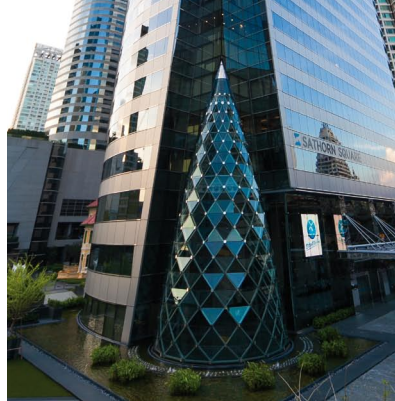




GOLDEN VENTURES
REIT



รายงานประจำปี
- 30 กันยายน
2 5 5 9



GOLDEN OPPORTUNITY
www.gvreit.com

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเดนเวนเจอร์
Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

น้อมรำลึกถึงพระมหากษัตริย์
พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช



ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ

3

66

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดทำผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

การวิเคราะห์และคำอธิบาย
ของผู้จัดการกองทรัสต์

5

73

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้
และผู้ประกันรายได้

กองทรัสต์

14

74

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ทรัสต์

15

76

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

โครงสร้างกองทรัสต์

17

78

ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์

18

84

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

45

85

รายงานความเห็นของทรัสต์

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

51

86

ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับ
นิติบุคคล หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

53

102

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
หรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

59

104

งบการเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงิน

60



ดูแลจัดการทรัพย์สินที่ลงทุน
ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

คัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง
เพื่อลงทุนในอนาคต

สร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นระยะยาว
ให้สมดังคำว่า “Golden Opportunity
with GOLDEN VENTURES REIT”

สารจากประธานกรรมการ

ปี 2559 นับเป็นปีแรกของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ ซึ่งจัดตั้งเมื่อ 22 มีนาคม 2559 กองทรัสต์มีรอบปีบัญชีระหว่างเดือนตุลาคม ถึง กันยายน ภายในระยะเวลาดำเนินงานเพียง 6 เดือนเศษของปีนี้ สภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศมีความผันผวนส่งผลกระทบทำให้อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกและภายในประเทศต่ำกว่าเป้าหมาย บริษัทต่างๆ มีผลประกอบการต่ำกว่าแผนงาน สร้างความท้าทายในการบริหารการต่อสัญญาของผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อย่างไรก็ตามโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ที่อยู่ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ มีการคมนาคมสะดวก ใกล้สถานีรถไฟฟ้า อาคารโครงการมีความทันสมัยออกแบบโดยคำนึงถึงผู้ใช้บริการ และมีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพสูง เป็นผลให้สามารถรักษาอัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้งสองโครงการสูงกว่า 95% ตามเป้าหมาย

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์สูงสุด ดำเนินงานด้วยความโปร่งใส และมีมาตรฐานสูงของผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อปรกับความร่วมมือในการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผลให้ในปี 2559 กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 540 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 336 ล้านบาท กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ

สุดท้ายนี้ ในนามของประธานกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นและร่วมลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะดูแลจัดการทรัพย์สินที่ลงทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุด และคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงเพื่อลงทุนในอนาคต บริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความไว้วางใจและมีโอกาสสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นในอนาคตให้สมดังคำว่า Golden Opportunity with GOLDEN VENTURES REIT

ปิยนันท์ ตันติเฉลิม

นายฉัตรพี ตันติเฉลิม

ประธานกรรมการ



GOLDEN VENTURES
REIT



PARK VENTURES

SATHORN SQUARE

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

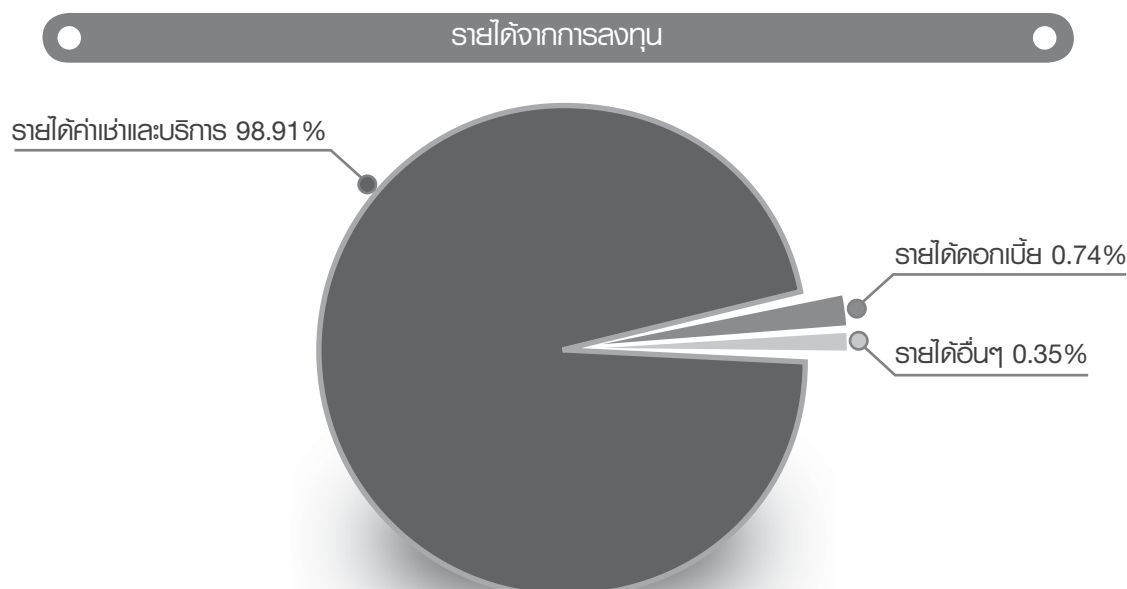
ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 540 ล้านบาท ในปี 2559 โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 534 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.91 ของรายได้จากการลงทุน รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 4 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 2 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดตั้งในวันที่ 22 มีนาคม 2559 ซึ่งมีการดำเนินงานรวมจำนวน 193 วัน



รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	22 มีนาคม 2559 ถึง 30 กันยายน 2559	
	จำนวน	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและบริการ	533,644,447	98.91
รายได้ดอกเบี้ย	3,991,248	0.74
รายได้อื่น	1,907,841	0.35
รวมรายได้จากการลงทุน	539,543,536	100.00

ผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ) และโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอเกอร์ เพรสที่จ กรุงเทพฯ) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 100 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2559 อยู่ที่จำนวน 961 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากวันจัดตั้งกองทรัสต์

โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	ไตรมาส 2/2559 ⁽¹⁾	ไตรมาส 3/2559	ไตรมาส 4/2559
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	100	99	100
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	949	952	961
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	26,315	26,311 ⁽²⁾	26,311

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ไตรมาส 2/2559 เริ่มต้นวันที่ 22 มีนาคม 2559 ซึ่งเป็นวันจัดตั้งกองทรัสต์ โดยเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักวันที่ 30 มีนาคม 2559

⁽²⁾ ปรับพื้นที่ห้องสำนักงาน เพื่อรับความต้องการผู้เช่าจำนวน 4 ตารางเมตร

โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 95 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2559 อยู่ที่จำนวน 765 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากวันจัดตั้งกองทรัสต์

โครงการสาทร สแควร์	ไตรมาส 2/2559 ⁽¹⁾	ไตรมาส 3/2559	ไตรมาส 4/2559
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	94	95	95
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	761	762	765
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	73,253	73,253	73,253

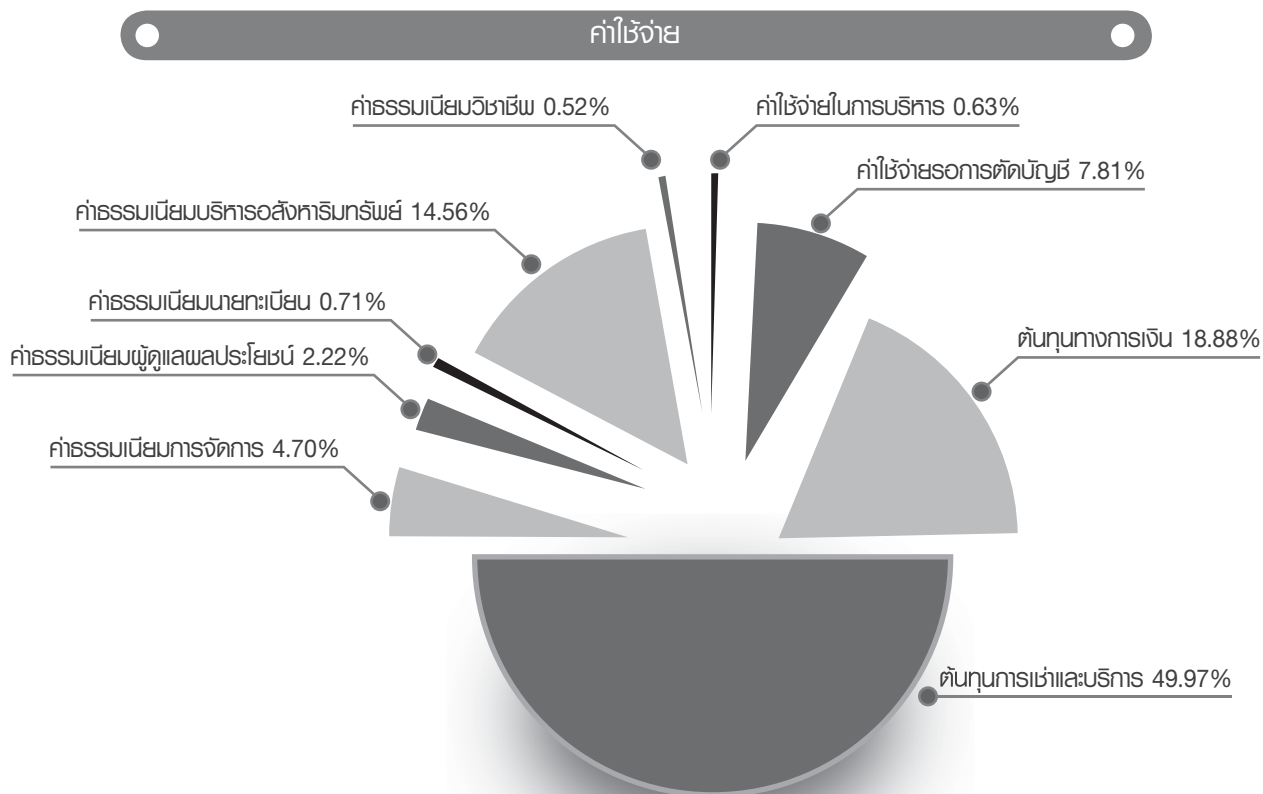
หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ไตรมาส 2/2559 เริ่มต้นวันที่ 22 มีนาคม 2559 ซึ่งเป็นวันจัดตั้งกองทรัสต์ โดยเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักวันที่ 30 มีนาคม 2559

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2559 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 203 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 102 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.97 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีจำนวน 16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.81 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับบริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดาน ตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.88 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 2,000 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง และจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจ 1 แห่ง



ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	22 มีนาคม 2559 ถึง 30 กันยายน 2559	
	จำนวน	ร้อยละ
ต้นทุนการเช่าและบริการ	101,624,412	49.97
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9,545,166	4.70
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	4,513,139	2.22
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,446,941	0.71
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	29,605,248	14.56
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,059,515	0.52
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,280,907	0.63
ค่าใช้จ่ยรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	15,883,326	7.81
ต้นทุนทางการเงิน	38,399,661	18.88
รวมค่าใช้จ่าย	203,358,315	100.00

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2559 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 336 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 9,814 ล้านบาท ลดลงจำนวน 92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.93 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันจัดตั้งกองทรัสต์

ดังนั้น การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 244 ล้านบาท

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2559 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2558 (ล้านบาท)	
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
วันที่ประเมิน	12 กันยายน 2559	30 พฤศจิกายน 2558	30 พฤศจิกายน 2558
โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	2,935	2,876	2,857
โครงการสาทร สแควร์	6,879	6,502	6,551
ราคาประเมินรวม (ต่ำสุดของผู้ประเมิน)	9,814	9,359	

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย: บาท)	22 มีนาคม 2559 ถึง 30 กันยายน 2559
	จำนวน
รายได้จากการลงทุน	539,543,536
ค่าใช้จ่าย	203,358,315
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	336,185,221
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	35,947
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(91,941,779)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	244,279,389

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 10,538 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 9,814 ล้านบาท ลดลงจำนวน 92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.93 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันจัดตั้งกองทรัสต์ โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการสอบทานมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 250 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 134 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559	
	จำนวน	ร้อยละ
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 9,906 ล้านบาท)	9,814,000,000	93.13
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 250 ล้านบาท)	250,035,947	2.37
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	113,575,029	1.08
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	13,180,617	0.13
ดอกเบี้ยค้างรับ	564,424	0.01
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	27,081,033	0.26
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	134,328,357	1.27
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	182,757,556	1.73
สินทรัพย์อื่น	2,055,636	0.02
รวมสินทรัพย์	10,537,578,599	100.00

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,314 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,000 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.45 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง และจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจ 1 แห่ง
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 252 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.88 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

หนี้สิน (หน่วย: บาท)	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559	
	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า	17,199,637	0.74
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	29,859,478	1.29
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	8,576,347	0.37
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	251,608,252	10.88
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,000,000,000	86.45
หนี้สินอื่น	6,311,696	0.27
รวมหนี้สิน	2,313,555,410	100.00

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,224 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.0933 บาท

การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 113,575,029 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 9,683 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในวันที่ 30 มีนาคม 2559 จำนวน 9,906 ล้านบาท และเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ จำนวน 250 ล้านบาท
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 9,796 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเงินสดรับจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 8,148 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 168 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559
	จำนวน
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(9,682,652,978)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	9,796,228,007
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	113,575,029
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	113,575,029

อัตราส่วนทางการเงิน

(1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย เท่ากับร้อยละ 81.16 ร้อยละ 62.31 และร้อยละ 2.97 ตามลำดับ

อัตราส่วน	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	81.16
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	62.31
อัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (ร้อยละ)	2.97

(2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 3.19 และอัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.0506 เท่า

อัตราส่วน	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	3.19
อัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ (เท่า)	0.0506

(3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 6.5619 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 6.0930 เท่า อีกทั้ง กองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 40.4871 เท่า

อัตราส่วน	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	6.5619
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	6.0930
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	40.4871

(4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่า กองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 30	18.98
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า) ⁽¹⁾	ไม่เกิน 5.5 เท่า	2.71

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2559 เท่ากับ 0.2998 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และมีการจ่ายเงินลงทุน ณ ปี 2559 เท่ากับ 0.1250 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยประกอบด้วย การจ่ายเงินลงทุนจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีที่กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง ในอัตรา 0.1182 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และจ่ายเงินลงทุนเพื่อให้การจ่ายประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ในอัตรา 0.0068 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราผลตอบแทนของช่วงระยะเวลา 22 มีนาคม 2559 - 30 กันยายน 2559 เท่ากับร้อยละ 4.25 เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และเท่ากับร้อยละ 2.89 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2559

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
22 มีนาคม - 30 มิถุนายน 2559	0.2065	7 กันยายน 2559	เงินประโยชน์ตอบแทน
22 มีนาคม - 30 กันยายน 2559	0.0933	27 ธันวาคม 2559	เงินประโยชน์ตอบแทน

ประวัติการจ่ายเงินลงทุน ประจำปี 2559

เงินลงทุน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินลงทุน	ประเภท
0.1250	27 ธันวาคม 2559	เงินลงทุน

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2559

รายการ	ปี 2559
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.2998
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.1250
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท) (ระยะเวลา 22 มีนาคม 2559 - 30 กันยายน 2559)	0.4248
อัตราผลตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	4.25
อัตราผลตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (14.70 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 (ร้อยละ)	2.89



กองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 25 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	8,148,000,000 บาท

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ “22 มีนาคม 2559” โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ซีของทรัสต์ และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

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

เมื่อกองทรัสต์ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

รายได้ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า การดำเนินงานของบริษัท ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจำนวนรวม 8,148 ล้านบาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนรวม 2,000 ล้านบาท และเงินประกันการเช่า จำนวน 160 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 68 ของเงินประกันการเช่าทั้งหมด) ไปลงทุนในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ) และโครงการสาทร สแควร์ (“ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก”) มูลค่าทรัพย์สินรวม 9,906 ล้านบาท และนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

นรัสดี

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ :	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่ :	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
ประเภทธุรกิจ :	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์ :	0-2673-3999
โทรสาร :	0-2673-3988
Homepage :	www.kasikornasset.com

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

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

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

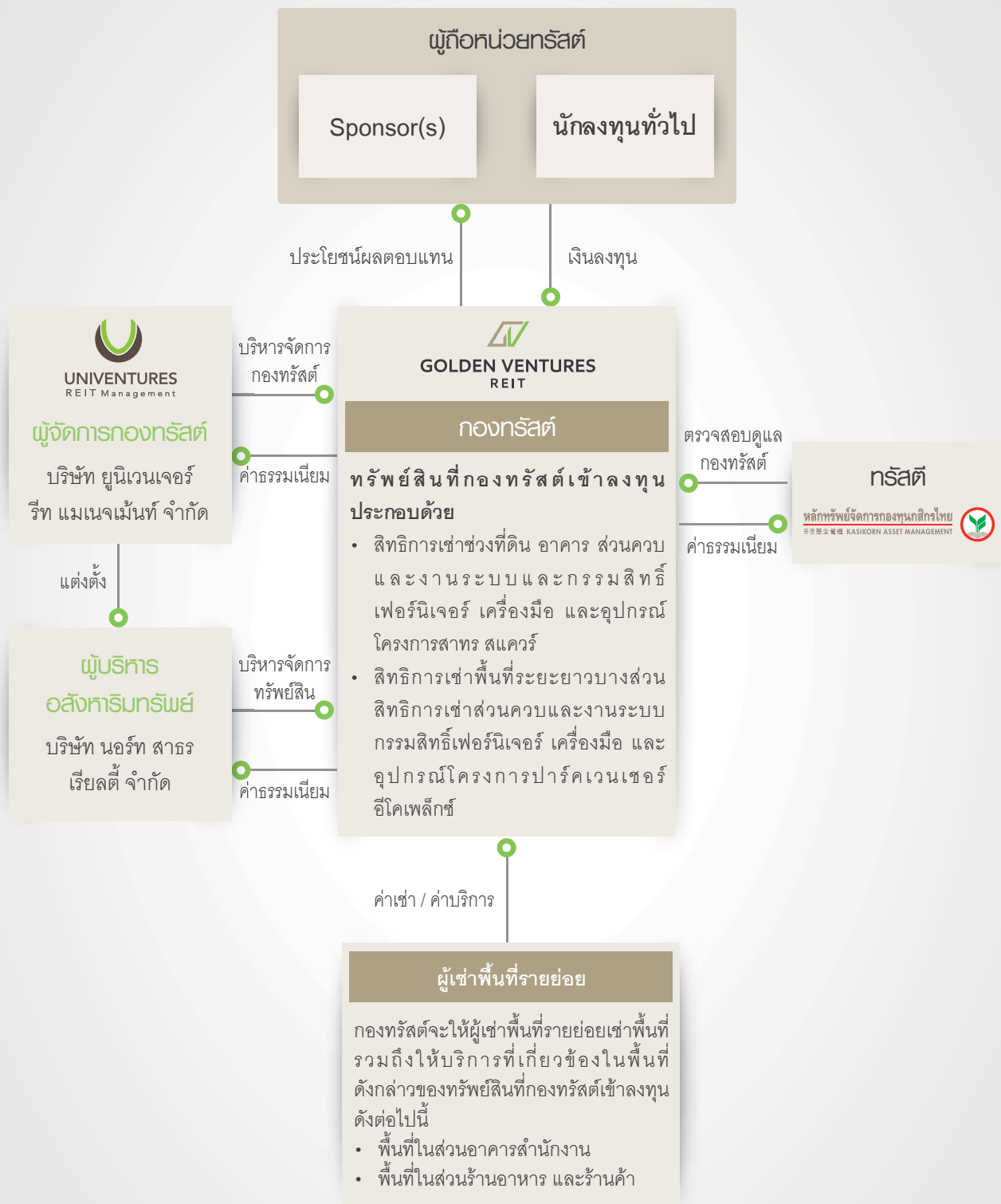
1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมกรณี que ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกิน 0.3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อาจมีการปรับขึ้นอัตราขั้นต่ำในกรณีที่มีการเพิ่มทุน อันส่งผลให้มีการเพิ่มงานหรือหน้าที่ของทรัสต์)

โครงสร้างกองทรัสต์



ผู้จัดการกองทรัสต์

รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 9 มกราคม พ.ศ. 2558 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงสรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทฯ

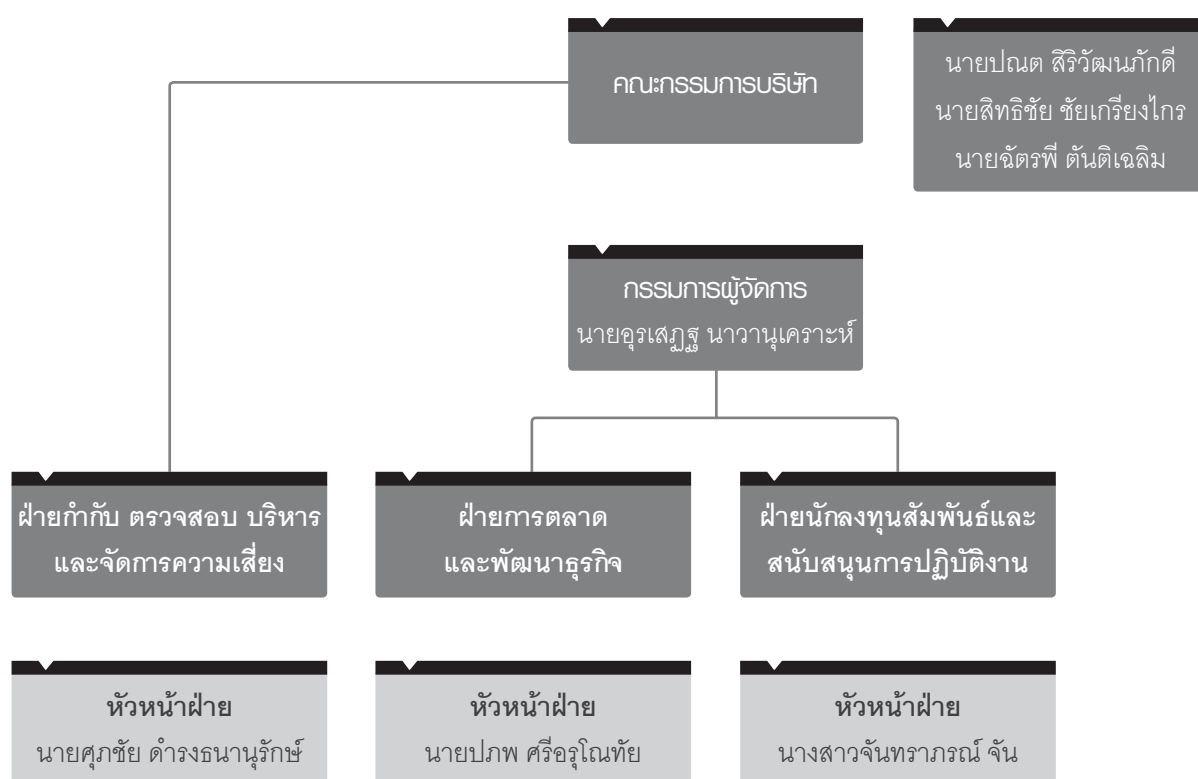
ชื่อบริษัท	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (Univentures REIT Management Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0105558004214
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ที่ตั้งของบริษัท	9 มกราคม พ.ศ. 2558 57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: 02-643-7620 โทรสาร: 02-643-7625 อีเมล: uvrn@univentures.co.th
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ลักษณะและขอบเขต การดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น) รายชื่อกรรมการ	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (99.997%) 1. นายปณต สิริวัฒนภักดี (กรรมการบริหาร) 2. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร (กรรมการบริหาร) 3. นายฉัตรพี ดันติเฉลิม (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองท่านจากรายชื่อกรรมการข้างต้นลงลายมือชื่อร่วมกัน และ ประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี

2. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	999,970	99.997
2	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด	15	0.0015
3	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	15	0.0015
	รวม	100,000	100

3. โครงสร้างบริษัท

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้





01

นายวัตรพี ตันติเฉลิม

ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาการเงิน
สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
 - Director Accreditation Program (DAP 48/2548)
 - Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI 2/2558)

ประสบการณ์ทำงาน

ดำรงตำแหน่ง

- กรกฎาคม 2558 - ปัจจุบัน
ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- สิงหาคม 2558 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทาลิส จำกัด
- กันยายน 2552 - ปัจจุบัน
กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัทหลักทรัพย์ เพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน)
- มีนาคม 2555 - มิถุนายน 2558
กรรมการและรองนายกสมาคม
สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC)
- ธันวาคม 2548 - มิถุนายน 2558
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด
- สิงหาคม 2554 - กันยายน 2557
Executive Board Member
หอการค้านานาชาติแห่งประเทศไทย (ICC)
- พฤศจิกายน 2551 - พฤษภาคม 2553
กรรมการอิสระ
บริษัท ไมเนอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



02

นายปนต์ สิริวัตนกิกิต์

กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขากระบวนบริหารสหเทศเพื่อการจัดการ มหาวิทยาลัยลอนดอน ประเทศอังกฤษ

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Directors Certification Program (DCP 46/2547)
- Directors Accreditation Program (DAP 10/2547)
- Finance for Non-Finance Directors (FND 10/2547)

ประสบการณ์ทำงาน

ดำรงตำแหน่ง

- กรกฎาคม 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท ยูนิเวนเจอร์รี่ที แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ธันวาคม 2555 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร /
กรรมการพิจารณาต่อต้านและสรรหา
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
จำกัด (มหาชน)
- มีนาคม 2554 - กรกฎาคม 2556
กรรมการ บริษัท ไออีซี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- กรกฎาคม 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / รองประธานกรรมการ /
ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการพิจารณาต่อต้าน
และสรรหา / กรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล
บริษัท ยูนิเวนเจอร์รี่ จำกัด (มหาชน)
- เมษายน 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
- กุมภาพันธ์ 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- พฤศจิกายน 2548 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท เบอริลลี่ ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)



03

นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร

กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาบัญชี
(เกียรตินิยมอันดับ 1) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- DCP Refresher Course (2/2549)
- Director Certification Program (DCP 26/2546)

ประสบการณ์ทำงาน

ดำรงตำแหน่ง

- กรกฎาคม 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ธันวาคม 2555 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
จำกัด (มหาชน)
- ตุลาคม 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ / รองประธานคณะกรรมการบริหาร คนที่ 2
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)
- พฤษภาคม 2553 - ปัจจุบัน
กรรมการรองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- กรกฎาคม 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- เมษายน 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
- มกราคม 2549 - ปัจจุบัน
กรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร
บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- ธันวาคม 2544 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)
- มีนาคม 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการกำกับดูแลกิจการ
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)



01

นายอุไรเสฏฐ์ นวานุเคราะห์
กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท
MBA (Finance), University of Maryland
at College Park
- ปริญญาโท
MS (Construction), University of Maryland
at College Park

ประสบการณ์ทำงาน

ดำรงตำแหน่ง

- ตุลาคม 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- สิงหาคม 2558 - กันยายน 2558
ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- กันยายน 2557 - กรกฎาคม 2558
Chief of Business Development
บริษัท เกษมทรัพย์สิริ จำกัด
- มกราคม 2550 - กันยายน 2557
Senior Vice President (Investment & Development)
บริษัท แปซิฟิค สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล
(ประเทศไทย) จำกัด

02

นายศุภชัย ดำรงธนานุรักษ์

หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาบัญชีเพื่อการวางแผน และควบคุม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	ดำรงตำแหน่ง - ตุลาคม 2558 - ปัจจุบัน หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ตุลาคม 2557 - กันยายน 2558 ผู้จัดการอาวุโส (ตรวจสอบภายใน) บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) - กรกฎาคม 2555 - ตุลาคม 2557 ผู้จัดการฝ่าย (ตรวจสอบภายใน) บริษัท พรีเมียร์ ฟิชชั่น แคปิตอล จำกัด - มิถุนายน 2548 - มิถุนายน 2555 เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในอาวุโส บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

03

นายปกพ ศรีอรุโณทัย

หัวหน้าฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ดำรงตำแหน่ง - ตุลาคม 2558 - ปัจจุบัน หัวหน้าฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - สิงหาคม 2556 - กันยายน 2558 ผู้อำนวยการ (Property Management, Sales & Marketing and Risk Management Committee) บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) - มีนาคม 2545 - สิงหาคม 2556 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ (Property Management) บริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด - มิถุนายน 2535 - สิงหาคม 2544 ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท ภัทร เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

04

นางสาวจันทร์ภรณ์ จัน

หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	ดำรงตำแหน่ง - ธันวาคม 2558 - ปัจจุบัน หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - พฤศจิกายน 2549 - พฤศจิกายน 2558 Assistant Vice President (Finance) บริษัท แปซิฟิค สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของ บริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัท มีดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) บริหารจัดการกิจการของบริษัท และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (3) กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มี ประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

- (9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจซึ่งจะทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้
- (ก) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ และดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ข) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และทรัสต์
 - (ค) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ง) การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่นๆ เป็นต้น
 - (จ) งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
 - (ฉ) งบประมาณประจำปีและแผนงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับนี้กำหนดให้คณะกรรมการอนุมัติ
 - (ช) รายการพิเศษหรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ทำเรื่องขออนุมัติ
 - (ซ) ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (11) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนและกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา รับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้
- (1) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ
 - (ก) ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
 - (ข) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (ง) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
 - (จ) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
 - (2) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ
 - (ก) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ บัญชีความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

- (ข) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ค) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- (ง) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (จ) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (ฉ) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วน ผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหาร ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและ ผู้บริหารของบริษัท
- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกอบธุรกิจ เงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์กฎหมายว่าด้วยการธนาคาร พาณิชย กฎหมายว่าด้วยการ ประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงิน ในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตาม กฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือ การบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ข้อฉล หรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัท ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัท ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการ เปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ ให้ความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุ สมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- (5) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัท จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่าง สม่าเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (ก) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - (ข) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการ ทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็น แก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการ ผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัท มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ของกรรมการผู้จัดการดังนี้

- (1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงาน โดยรวมของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

- (2) กำหนดโครงสร้างองค์กรวิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- (3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัท ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

(1) หน้าที่โดยทั่วไป

- (1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่จำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- (1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรม และเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
1. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร

- (1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (1.4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 1. ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 2. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (1.6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (1.7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

- (1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนด ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบ บัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (1.9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์
- (1.10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่ง รายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือ งดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (1.11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ อย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ชื่อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจน หลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (1.12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความ เป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของ ธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือ ได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (1.13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับ ดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

(2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (2.1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไป ตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบ และถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จาก

อสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

- (ข) การบริหารและการจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด
- (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- (ช) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ฌ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบ และงานตามข้อ (2.1) (ก) (ข) (ค) (ง) และ (ฉ)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

- (2.2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2.3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2.4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
 - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)
 - (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาใช้บริการ และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
 - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
 - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

- (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (2.5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (2.6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (2.7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2.8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (2.9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (2.10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2.11) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (2.12) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า
- (2.13) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

(3) บทบาทจากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(3.1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

(3.2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
 - (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้ และ
 - (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

หน้าที่และความรับผิดชอบผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่หลัก ดังนี้
 - 1.1 จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.2 บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.3 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน
 - 1.4 พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2. หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล
เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียของตน และของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัท และทรัสต์กำหนดให้แก่บริษัท และทรัสต์ที่ทราบ
3. หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
4. หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัท และทรัสต์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและตกลงว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะอยู่ในการกำกับดูแลของบริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัท และทรัสต์ในการปฏิบัติตามระบบกำกับดูแลสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่บริษัท และ/หรือทรัสต์กำหนดอย่างเคร่งครัด
5. หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริง

ให้แก่บริษัทฯ และทรัพย์สินทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

6. การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)

การปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการด้วยตนเองเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่บางส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือประกาศใดๆ ที่ใช้บังคับแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในนโยบายเกี่ยวกับการมอบหมายงานและการว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ช่วยเหลือในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Outsourcing) ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเปิดเผยต่อบริษัทฯ แล้ว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการมอบหมายดังกล่าวทุกครั้ง นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องควบคุมดูแลผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวให้ปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ แห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7. ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มี ปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

1. จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

- กำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และเพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- ดำเนินการสรุปและนำเสนอเพื่อพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการสำหรับการรื้อขายทรัพย์สินหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ

ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

- ดำเนินงานตามแผนงานเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์
- วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น
- จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
- ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์
- กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด
- จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์
- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัย จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ
- ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง
- ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์
- ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม
- จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource)
- การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท
- การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์

- งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

2. จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

- (1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์
- (2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- (3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- (5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- (7) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- (11) ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน)
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	• ระบบการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	• การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร • การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ • การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	• การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ • การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ • การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามระบบงานย่อยในส่วนนี้ทั้งหมด)
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)	• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน)
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	• ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัทฯ (กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง) • ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)
6. ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	• ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน)
7. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	• ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	• ระบบควบคุมภายในและการดำเนินงาน ประกอบด้วยระบบงานย่อย ดังนี้ - o ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน) - o ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	- o ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน) - o ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน) - o ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน) - o ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน) - o ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) - o ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน) • ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดใน สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับ ผู้ลงทุนและการจัดการกับ ข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	• ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน)
10. ระบบการจัดการกับ ข้อพิพาททางกฎหมาย	• ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน)
11. ระบบการจัดประชุม ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	• ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน)

5. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) ในอัตราไม่เกิน 0.3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 12 ล้านบาทต่อปี (อาจมีการปรับขึ้นอัตราขั้นต่ำในกรณีที่มีการเพิ่มทุน อันส่งผลให้มีการเพิ่มงานหรือหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์) และค่าธรรมเนียมผันแปร (variable fee) ในอัตราไม่เกิน 2% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

1. นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าวด้วย ยกตัวอย่างเช่น (แต่ไม่จำกัดเพียง) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อเป็นร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุน ดังนี้

- (ก) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีนี้เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (ข) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ค) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (ง) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (จ) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย

- (2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ฉ) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (ช) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

2. ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(ก) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้ เช่น
 - ภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้งทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วนถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งทรัสต์ยอมรับ ให้ความเห็นที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในข้อ 11.1 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับงานดังกล่าว

(2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไปต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อ 11.1 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ มีระบบในการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.3(ก) (2) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

1. ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้
 - (ก) พันธบัตรรัฐบาล
 - (ข) ตัวเงินคลัง
 - (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข

- (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (ฉ) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตาม (ฉ) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่งหรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้
 3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ซ) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (ฌ) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
1. Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 2. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 3. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (ญ) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
2. อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

3. ในกรณีที่ลูกหนี้ปฏิบัติตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
4. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักด้วยตนเอง ทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - (ข) มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
2. เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีนั้น

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สิน 2 โครงการ ทำให้กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวน 2 ครั้ง มีรายละเอียดดังตารางข้างล่าง

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่ขึ้นเครื่องหมาย	วันจ่ายเงิน ประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผล ประกอบการ
7 สิงหาคม 2559	18 สิงหาคม 2559	7 กันยายน 2559	เงินสด	0.2065	22 มีนาคม - 30 มิถุนายน 2559
28 พฤศจิกายน 2559	8 ธันวาคม 2559	27 ธันวาคม 2559	เงินสด	0.0933	22 มีนาคม - 30 กันยายน 2559

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางข้างล่าง

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่ขึ้นเครื่องหมาย	วันจ่ายเงินลงทุน	ประเภท	เงินแบ่งปันส่วนทุน (ต่อหน่วย)
28 พฤศจิกายน 2559	8 ธันวาคม 2559	27 ธันวาคม 2559	เงินสด	0.1250



รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

รายละเอียดสินทรัพย์



อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

รายละเอียด	โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้ง ส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการ โรงแรม ดี โอกระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 - 34 บางส่วนของบริเวณ ชั้น 1 - 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณ ชั้นใต้ดิน 2. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน ที่ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เข้าจาก หม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,028 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 พฤศจิกายน 2558	2,857 ล้านบาท (บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด) 2,876 ล้านบาท (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 12 กันยายน 2559	2,935 ล้านบาท (บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนเพลินจิต-วิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดี โอกระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 26,311 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่ พาณิชยกรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 5 ปี)





อาคารสาทร สแควร์

รายละเอียด	โครงการสาทร สแควร์
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 24 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่ บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด เช่าจาก สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,878 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 พฤศจิกายน 2558	6,551 ล้านบาท (บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด) 6,502 ล้านบาท (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 12 กันยายน 2559	6,879 ล้านบาท (บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์-สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยที่ดินมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.3 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	114,567 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	73,253 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 5 ปี)

ราคาที่ไ้จากรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต.อนุมัติ ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการประมาณการงบกระแสเงินสด ตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ เป็นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)		
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ (ปี)	24.93 ปี		
วันที่ประเมิน	12 กันยายน 2559		
สำหรับรอบระยะเวลา	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559		
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,935,000,000 บาท (สองพันเก้าร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)		
สมมติฐาน			
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า (ประมาณการ ต.ค.-ธ.ค. 2559)	- สำนักงาน	950 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%)	
	- ร้านค้า	2,250 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%)	
	- ห้องเก็บของ	430 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%)	
	- ตู้ เอ.ที.เอ็ม	11,500 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี)	
อัตราการใช้พื้นที่ (ประมาณการ ปี 2560)	- สำนักงาน	98%	
	- ร้านค้า	98%	
	- ห้องเก็บของ	90%	
	- ตู้ เอ.ที.เอ็ม	100%	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	รอบปีสัญญา	ค่าธรรมเนียมรายปี (ต่อเดือน)	ค่าธรรมเนียม ผันแปร* (ต่อเดือน)
	ปีที่ 1	1,437,500 บาท	3.50%
	ปีที่ 2	1,520,000 บาท	3.80%
	ปีที่ 3	1,854,133 บาท	4.75%
	ปีที่ 4	2,398,299 บาท	6.20%
	ปีที่ 5	2,444,231 บาท	6.20%
	ปีที่ 6	2,492,000 บาท	6.20%
	ปีที่ 7	1,291,680 บาท	6.20%
	ปีที่ 8	ปรับขึ้นปีละ 4% จากยอดปีที่ผ่านมา	6.20%
* ค่าธรรมเนียมผันแปร คิดจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า			

ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	- ค่าสาธารณูปโภค	9.0% ของรายได้ทั้งหมด
	- ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด	1% ของรายได้ทั้งหมด (ปีที่ 7)
	- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	9,000,000 (ปรับปีละ 3%)
	- ค่าบริการรักษาความสะอาด	7,000,000 (ปรับปีละ 3%)
	- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	2% ของรายได้ทั้งหมด (ปีที่ 7)
	- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3% ของรายได้ทั้งหมด
	- ค่าเช่าพื้นที่อาคาร	ตามสัญญา
	- ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	2% ของรายได้ทั้งหมด (ปีที่ 7)
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	3,040,000 (ปีที่ 7) (ปรับปีละ 3%)	
อัตราคิดลด (discount rate)	10%	

อาคารสสาร สแควร์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)		
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ (ปี)	24.02 ปี		
วันที่ประเมิน	12 กันยายน 2559		
สำหรับรอบระยะเวลา	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559		
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,879,000,000 บาท (หกพันแปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)		
สมมติฐาน			
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า (ประมาณการ ต.ค.-ธ.ค. 2559)	- สำนักงาน	830 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%)	
	- ร้านค้า	1,500 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%)	
	- ห้องเก็บของ	310 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%)	
อัตราการเช่าพื้นที่ (ประมาณการ ปี 2560)	- สำนักงาน	96%	
	- ร้านค้า	98%	
	- ห้องเก็บของ	95%	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	รอบปีสัญญา	ค่าธรรมเนียมรายปี (ต่อเดือน)	ค่าธรรมเนียม ผันแปร* (ต่อเดือน)
	ปีที่ 1	1,595,000 บาท	1.55%
	ปีที่ 2	1,656,133 บาท	1.75%
	ปีที่ 3	2,678,045 บาท	3.45%
	ปีที่ 4	3,535,834 บาท	4.65%
	ปีที่ 5	3,604,600 บาท	4.65%
	ปีที่ 6	3,676,118 บาท	4.65%
	ปีที่ 7	1,933,829 บาท	4.65%
	ปีที่ 8	ปรับขึ้นปีละ 4% จากยอดปีที่ผ่านมา	4.65%
* ค่าธรรมเนียมผันแปร คิดจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า			

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และดำเนินการ	- ค่าสาธารณูปโภค	13.0% ของรายได้ทั้งหมด
	- ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด	1% ของรายได้ทั้งหมด (ปีที่ 7)
	- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	11,400,000 (ปรับปีละ 3%)
	- ค่าบริการรักษาความสะอาด	6,200,000 (ปรับปีละ 3%)
	- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	3% ของรายได้ทั้งหมด (ปีที่ 7)
	- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1% ของรายได้ทั้งหมด
	- ค่าเช่าพื้นที่อาคาร	36,000,000 ต่อปี
	- ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	2% ของรายได้ทั้งหมด (ปีที่ 7)
ค่าประกันภัยตามกรรมธรรม์	6,310,000 (ปีที่ 7) (ปรับปีละ 2%)	
อัตราคิดลด (discount rate)	10%	

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว เห็นว่ารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ ซึ่งจัดทำโดย บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด มีการประเมินด้วยวิธีการรายได้มีความเหมาะสม ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงการพิจารณาแนวโน้มของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

รายละเอียดสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
หรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

- ไม่มี



นโยบายการกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงิน

1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
 - กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
 - กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
 - กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
 - กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
 - เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
 - การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
 - การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ และตามที่กฎหมายกำหนดเว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
 - ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายกำหนด
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ

5. วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มีจำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 1 หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

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. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

7. ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ภายหลังวันจัดตั้งกองทรัสต์และก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก ทั้งนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เสนอวงเงินกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เสนอวงเงินกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท วงเงินกู้ระยะสั้นจำนวน 160 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน

เนื่องด้วยเงื่อนไขในสัญญาสินเชื่อที่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) กำหนดให้มีการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงโครงการสาทร สแควร์ รวมถึง ที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ เป็นหนึ่งในหลักประกันการกู้ยืมเงิน ภายใน 90 วันนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเป็นครั้งแรก (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์ฯและธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) วันที่ 24 มีนาคม 2559) ทั้งนี้ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินไม่ให้ความยินยอมในระยะเวลาที่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) กำหนด ทำให้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหาผู้ให้กู้รายใหม่เข้ามาปล่อยกู้แทนธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อยกเว้นเงื่อนไขการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงโครงการสาทร สแควร์

ด้วยเหตุนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ บริษัทฯ จึงติดต่อ ธนาคารออมสิน เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) เงินกู้ของ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,000 ล้านบาท โดยธนาคารออมสิน ยอมรับเงื่อนไขในลักษณะเดียวกันในการให้เงินกู้ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ทุกประการ เว้นแต่ เพียงเงื่อนไขเรื่องข้อกำหนดให้มีหลักประกันเกี่ยวกับการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าช่วงโครงการ สาทร สแควร์ ซึ่งข้อเสนอเงินกู้ของธนาคารออมสินในครั้งนี้ ทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระเรื่องการจัดการ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงโครงการสาทร สแควร์ มาเป็นหลักประกันอีกต่อไป โดยกองทรัสต์ได้ ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารออมสิน เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2559

ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์ และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารออมสิน
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ิกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 2,195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย - ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) - วงเงินกู้ที่ 1 : ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก - วงเงินกู้ที่ 2 : ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก - วงเงินสินเชื่อที่ 3 : ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก - ธนาคารออมสิน - วงเงินกู้ที่ 1 : ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR โดยอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 ไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 3.0 อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย

ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2 : ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้สำหรับวงเงินกู้ที่ 2 นี้จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1 ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ วงเงินสินเชื่อที่ 3 : ระยะเวลาชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกันกรณีที่ได้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้นๆ ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) และการสิ้นสุดภาระของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) สำหรับวงเงินสินเชื่อที่ 3 นี้จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ หรือ ชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อนึ่ง กองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ก่อนวันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นของแต่ละวงเงิน โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใดบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก มีดังนี้ 1.1 ในระหว่างที่มีการหยุดชะงักของธุรกิจ และในทันทีที่ได้รับเงินประกันที่ได้รับในช่วงธุรกิจหยุดชะงัก ผู้กู้ตกลงโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระอยู่ในขณะนั้นภายใต้สัญญา (หากมี) ให้แก่ผู้ให้กู้โดยทันที 1.2 นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 1.1 ข้างต้น ผู้กู้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่อย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้แก่ผู้ให้กู้ และภายหลังเข้าทำสัญญาโอนสิทธิผู้กู้จะดำเนินการให้มีการสลักหลังกรรมสิทธิ์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์รวมและเป็นผู้อุปประกันภัยร่วม 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีรับเงินอันเกี่ยวกับสิทธิการเช่า ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงการเลิกสัญญาเช่า และให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีดำเนินการ ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับรายได้จากค่าเช่า 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สวรร เรือลี้ จำกัด ในบัญชีเพื่อรับเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินของ บริษัทเลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สวรร เรือลี้ จำกัด และให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี โดยผู้ให้กู้ตกลงว่าจะต้องให้นำเงินในบัญชีดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการซ่อม/สร้างทรัพย์สินซึ่งได้เอาประกันภัยไว้ที่เสียหายเท่านั้น

	5. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการทุกสัญญาของโครงการสาทรสแควร์ ให้แก่ผู้ให้เช่าซึ่งมีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ออก “การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข” หมายถึง การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิเรียกร้อง ประโยชน์ ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนซึ่งมีอยู่ภายใต้สิทธิหรือทรัพย์สินที่ได้โอนดังกล่าว เช่น สิทธิที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง สิทธิที่จะได้รับเงินประกันภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ซึ่งการโอนสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่านั้นจะมีผลเป็นการโอนสิทธิเด็ดขาดเมื่อ (ก) เกิดเหตุการณ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเหตุผิดสัญญา (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้กู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ (ข) ผู้ให้เช่าได้ออกหนังสือแจ้งการความล้มเหลวของการโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเรียกร้องให้การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีผลสมบูรณ์ “การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาด” หมายถึง การโอนสิทธิเรียกร้อง ประโยชน์ ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนให้แก่ผู้ให้เช่าซึ่งมีผลทันทีที่มีการลงนามในสัญญาโอนสิทธิ ทั้งนี้ การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดจะใช้ในการโอนสิทธิในเงินประกันที่จะได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระในขณะนั้นภายใต้สัญญา (หากมี)
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย/การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	1. ผู้กृतกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ • ก่อนนี้มีดอกเบี้ยหรือก่อนหรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ จำนวนเกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อย่างไรก็ตาม ผู้กู้สามารถก่อนนี้ได้ หากการก่อหนี้ดังกล่าวเข้าเงื่อนไข (1) - (3) ดังต่อไปนี้ (1) ไม่มีข้อตกลงและเงื่อนไขสำคัญตามที่สรุปไว้เบื้องต้นในตารางนี้ อันเป็นการให้เปรียบแก่ผู้ให้เช่าอื่นมากกว่าผู้ให้เช่า (2) การชำระคืนเงินกู้เป็นไปในคราวเดียว (เว้นแต่ กรณีที่ผู้ให้กู้นั้นเป็นบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย หรือนิติบุคคลอื่นใดซึ่งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องมีการชำระคืนหนี้บางส่วน ให้มีการแบ่งชำระคืนเงินกู้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ตลอดอายุของสัญญาเงินกู้) และ (3) เป็นการก่อหนี้เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สินประเภทพื้นที่สำนักงาน ร้านค้า และ/หรือห้องประชุมให้เช่า

	• ก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นใด เว้นแต่เป็นทางการค้ำประกันของผู้กู้ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน • ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้ำประกันของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ • ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถเข้ากระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้เช่า ตามเงื่อนไขที่จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ซึ่งจะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป • เข้าทำสัญญาเช่าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้กู้ ทั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วน โดยกำหนดให้มีการชำระค่าเช่าในคราวเดียว • ทำธุรกรรมจำหน่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่ไม่ใช่การค้ำประกันของผู้กู้ 2. ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการบังคับชำระหนี้กับลูกหนี้หรือหลักประกันการกู้ยืมตามจำนวนเท่าที่ตนเป็นเจ้าของและมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือมูลหนี้ นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาจะได้ออกกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้)
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ

อาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ - ประเด็นสำคัญในไตรมาส 2 ปี 2559

	เขตศูนย์กลางธุรกิจ (Central Bangkok + Central East)				
	ไตรมาส 2 ปี 2559	ไตรมาส 1 ปี 2559	ไตรมาส 2 ปี 2558	อัตราการเปลี่ยนแปลงรายไตรมาส	อัตราการเปลี่ยนแปลงรายปี
ปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไป (ตร.ม.)					
ระดับพรีเมียมเกรด (เกรด A)	-5,721	3,644	10,405	-257.0%	-155.0%
ระดับเน้นพรีเมียมเกรด (ต่ำกว่าเกรด A)	29,312	7,167	8,189	309.0%	257.9%
ระดับเน้นพรีเมียมเกรด (ต่ำกว่าเกรด A)	-35,033	-3,523	2,215	-894.4%	-1,681.6%
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)					
ระดับพรีเมียมเกรด (เกรด A)	4,448,104	4,476,104	4,416,844	-0.6%	0.7%
ระดับเน้นพรีเมียมเกรด (ต่ำกว่าเกรด A)	1,883,979	1,883,979	1,824,364	N/A	3.3%
ระดับเน้นพรีเมียมเกรด (ต่ำกว่าเกรด A)	2,564,125	2,592,125	2,592,520	-1.1%	-1.1%
อัตราพื้นที่ว่าง					
ระดับพรีเมียมเกรด (เกรด A)	10.2%	10.6%	9.9%	-40 bps	30 bps
ระดับเน้นพรีเมียมเกรด (ต่ำกว่าเกรด A)	9.5%	11.0%	9.0%	-150 bps	50 bps
ระดับเน้นพรีเมียมเกรด (ต่ำกว่าเกรด A)	10.8%	10.4%	10.5%	40 bps	30 bps
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)					
ระดับพรีเมียมเกรด (เกรด A)	744	746	716	-0.3%	3.9%
ระดับเน้นพรีเมียมเกรด (ต่ำกว่าเกรด A)	809	812	787	-0.4%	2.8%
ระดับเน้นพรีเมียมเกรด (ต่ำกว่าเกรด A)	625	627	593	-0.3%	5.4%

ที่มา : JLL Thailand Research

อุปสงค์

- ในไตรมาส 2 ปี 2559 ปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไปของพื้นที่พรีเมียมเกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจเพิ่มขึ้น 29,312 ตารางเมตร ถึงแม้ว่าภาพรวมปริมาณพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไปในย่านศูนย์กลางธุรกิจในทุกเกรดได้ปรับตัวลดลง 5,721 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการปิดตัวลงของอาคารสำนักงานเกรดเน้นพรีเมียม เช่น อาคารวานิสสา และ อาคารเคียงหวน ทำให้ปริมาณการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเน้นพรีเมียมเกรดลดลงกว่า 35,033 ตารางเมตร แต่ปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นในพรีเมียมเกรดที่เพิ่มขึ้นมาจากผู้เช่าเริ่มย้ายเข้าไปในอาคารสำนักงานพรีเมียมเกรดที่เพิ่งเสร็จ เช่น อาคารมิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์, อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ และ อาคาร เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าความต้องการของอาคารสำนักงานพรีเมียมเกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจยังคงมีความต้องการค่อนข้างสูง อ้างอิงจากยอดการจองพื้นที่เช่าล่วงหน้าและอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มเติม (Take up rate) ที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในอาคารระดับพรีเมียมเกรดที่ได้เปิดตัวในช่วงสองปีที่ผ่านมา จากแนวโน้มสภาวะตลาดในปัจจุบัน และยอดการจองพื้นที่เช่าล่วงหน้า บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่าในช่วงครึ่งปีหลัง ปริมาณการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานพรีเมียมเกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจจะยังคงได้รับความต้องการอย่างต่อเนื่อง

อุปทาน

- จำนวนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจลดลงจากไตรมาสแรกของปีที่ 4,476,104 ตารางเมตร เป็น 4,448,104 ตารางเมตร ในไตรมาส 2 ปี 2559 เนื่องจากการปิดตัวของอาคารสำนักงาน 2 แห่ง คือ อาคารวานิสสา และ อาคารเคียงหวน
- ในส่วนของพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานไพรม์เกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจในไตรมาส 2 ปี 2559 รวมอยู่ที่ 1,883,979 ตารางเมตร ซึ่งไม่เปลี่ยนแปลง หลังจากที่ อาคาร เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ (46,190 ตารางเมตร) เปิดดำเนินการไปในไตรมาสแรกของปี

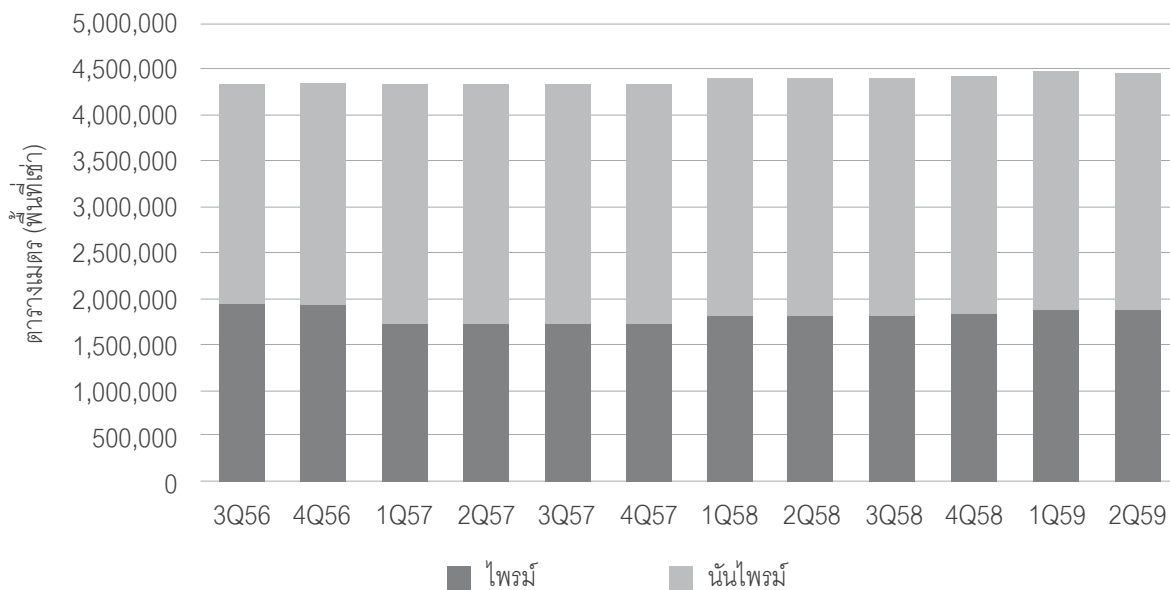
อัตราพื้นที่ว่าง

- อัตราพื้นที่ว่างโดยรวมของอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ลดลงเหลือร้อยละ 10.2 ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 จาก ไตรมาสแรกของปีที่ร้อยละ 10.6 เนื่องจากผู้เช่าที่ได้เซ็นสัญญาจองพื้นที่ไว้ในอาคาร เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ เริ่มย้ายเข้าไปอยู่หลังจากที่อาคารเริ่มเปิดดำเนินการ
- สำหรับอัตราพื้นที่ว่างในอาคารสำนักงานไพรม์เกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจลดลงเช่นกัน โดยอยู่ที่ร้อยละ 9.5 ในไตรมาสที่ 2 ลดลงจากไตรมาสแรกที่ร้อยละ 11.0 ซึ่งอัตราพื้นที่ว่างในไตรมาสที่ 1 นั้นเป็นผลมาจากการเปิดดำเนินการของอาคาร เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ซึ่งผู้เช่าจำนวนหนึ่งยังอยู่ในระหว่างการเข้าตกแต่งพื้นที่
- คาดการณ์อัตราพื้นที่ว่างอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจจะปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องในช่วงระยะหนึ่ง ส่วนใหญ่เกิดจากอาคาร เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการย้ายเข้า รวมไปถึงการขยายและปรับปรุงเพิ่มพื้นที่ผู้เช่าในอาคารสำนักงานในอาคารต่างๆ

อัตราค่าเช่า

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจในไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 อยู่ที่ 744 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน แต่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 3.9
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานไพรม์เกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจในไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 อยู่ที่ 809 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน อย่างไรก็ตาม ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 2.8
- สาเหตุของการปรับตัวลดลงเล็กน้อยเป็นผลมาจากอาคารสำนักงานที่เปิดดำเนินการมานานได้ลดราคาเช่าบางส่วนให้แก่ผู้เช่าในการต่อสัญญาเช่า เพื่อรักษาผู้เช่าไม่ให้ย้ายออกไปอาคารสำนักงานที่ใหม่กว่า
- บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่าอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานไพรม์เกรดยังอยู่ในขาขึ้นไปจนถึงสิ้นปี 2559 เนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจค่อนข้างมีจำกัด และความต้องการในการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานไพรม์เกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจยังคงอยู่ในระดับสูง แต่ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าในย่านศูนย์กลางธุรกิจคืออาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างนอกพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ ที่มีอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับต่ำกว่าในย่านศูนย์กลางธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด เห็นว่าอัตราค่าเช่าในย่านศูนย์กลางธุรกิจจะปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่คงตัว และเชื่อว่าย่านศูนย์กลางธุรกิจจะเป็นทำเลที่สำคัญต่อผู้เช่า โดยเฉพาะในกลุ่มผู้เช่าธุรกิจประเภทการเงินและประกันภัย

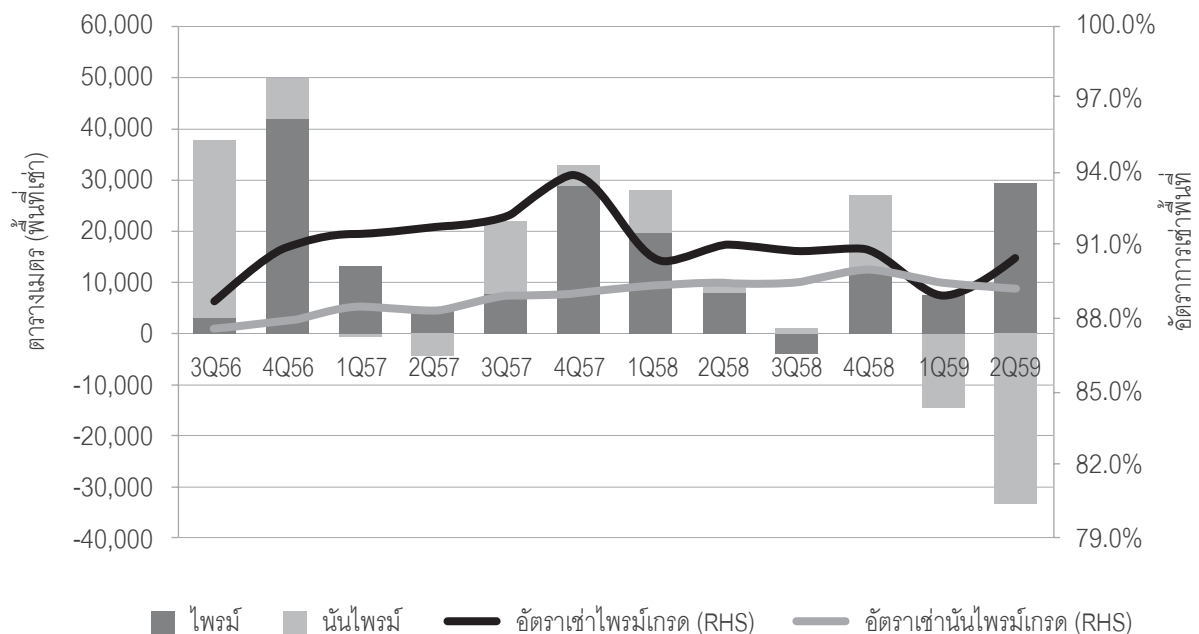
กราฟแสดงปริมาณพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ณ ไตรมาส 2 ปี 2559



ที่มา : JLL Thailand Research

- พื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานย่านศูนย์กลางธุรกิจในไตรมาส 2 ปี 2559 มีพื้นที่รวมอยู่ที่ 4,448,104 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 52.4 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯและปริมณฑล
- นับตั้งแต่ไตรมาส 3 ของปี 2556 พื้นที่อาคารสำนักงานย่านศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวเพิ่มขึ้น 144,201 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 1.7 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯและปริมณฑล
- อาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจมากกว่า 69% สร้างเสร็จก่อนปี 2540 ในส่วนที่น่าสังเกตคือการเปลี่ยนแปลงด้านอุปทานในช่วงที่ผ่านมาส่วนใหญ่คือการปรับปรุง และ/หรือ ขยายพื้นที่ปล่อยเช่าของตัวอาคารที่มีอยู่ อัตราการเคลื่อนไหวในพื้นที่อาคารสำนักงานระหว่างไพรม์ กับ นอปปริม์ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการยกระดับเกรด และ ลดระดับเกรดพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยอาคารที่ไม่เข้าเกณฑ์อาคารสำนักงานระดับไพรม์เกรด จะถูกลดระดับเกรดลงไป สำหรับอาคารที่มีการปรับปรุงใหม่บางอาคารจะถูกยกระดับเกรดเป็นอาคารสำนักงานระดับไพรม์เกรด ตัวอย่างเช่น อาคารสารธรานี ที่ไม่เข้าเกณฑ์อาคารระดับไพรม์เกรด และถูกลดระดับเกรดลงไป ไตรมาสแรกของปี 2557 และบางอาคารที่ทำการปรับปรุงใหม่และถูกยกระดับเกรดขึ้นเป็นอาคารระดับไพรม์เกรด เช่น อาคารยูไนเต็๊ด เซ็นเตอร์
- โดยผลจากการลดระดับเกรดอาคารสำนักงานหลายแห่งในไตรมาสแรกปี 2557 อาคารสำนักงานไพรม์เกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ลดลงมาเหลือ 1,738,273 ตารางเมตร และไม่มีเปลี่ยนแปลงจนกระทั่ง ไตรมาสที่ 1 ของปี 2558 ที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานไพรม์เกรดเป็น 1,883,979 ตารางเมตร จากการเปิดตัวของอาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ และกรีฑาทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
- โดยอาคารสำนักงานไพรม์เกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจคิดเป็นร้อยละ 63.4 ของตลาดอาคารสำนักงานไพรม์เกรดในกรุงเทพฯและปริมณฑล และสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยแต่ต่อเนื่องจากหลายโครงการที่เพิ่งสร้างเสร็จ เช่น อาคาร กรีฑาทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์, อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์, อาคาร เมโทรโพลิส และอาคาร เอฟวายไอ เซ็นเตอร์

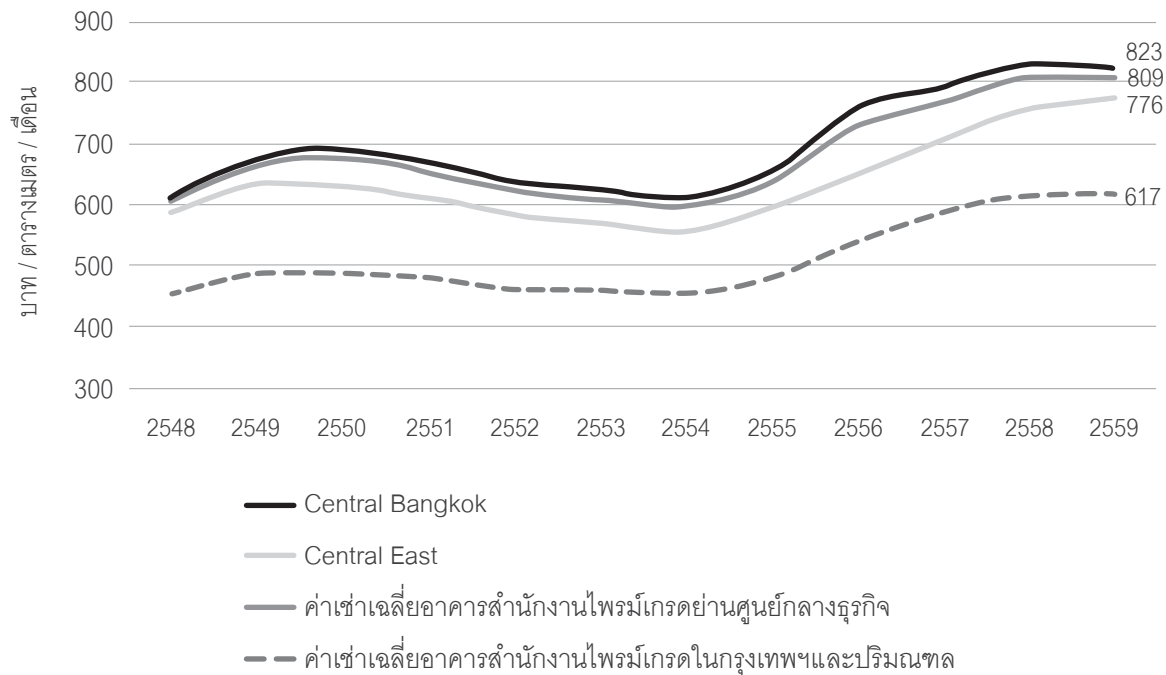
กราฟแสดงปริมาณพื้นที่เช่าที่เปลี่ยนไปและอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ณ ไตรมาส 2 ปี 2559



ที่มา: JLL Thailand Research

- โดยเฉลี่ยในแต่ละไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปี 2556 จะเห็นว่ามีปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนไปของอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจโดยรวมเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ 17,182 ตารางเมตร ต่อไตรมาส ขณะที่ปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนไปของอาคารไพรม์เกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจเพิ่มขึ้นเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 14,372 ตารางเมตร ต่อไตรมาส
- การลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่จากร้อยละ 93.9 ในไตรมาส 4 ปี 2557 เป็น ร้อยละ 91 ในไตรมาส 1 ปี 2558 และการลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่จากร้อยละ 90.8 ในไตรมาส 4 ปี 2558 เป็น 89.2 ในไตรมาส 2 ปี 2559 เป็นผลอันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่สำนักงานไพรม์เกรดที่สร้างเสร็จแต่ผู้เช่าที่จองพื้นที่ล่วงหน้ายังไม่ได้ดำเนินการย้ายเข้าทั้งหมด โดยในช่วงไตรมาส 1 ปี 2558 สำนักงานที่สร้างเสร็จคือ อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ และ อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ส่วนในช่วง ไตรมาส 1 ปี 2559 คือ อาคาร เอฟวายไอ เซ็นเตอร์
- โดย Central Bangkok (เขตปทุมวัน เขตบางรัก และเขตสาทร) ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งของอาคารสาทร สแควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ มีปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนไปของอาคารสำนักงานไพรม์เกรดคิดเป็น ร้อยละ 63.1 ของความต้องการการเช่าพื้นที่ไพรม์เกรดทั้งหมดในย่านศูนย์กลางธุรกิจ

กราฟแสดงอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานไพรม์เกรด ณ ไตรมาส 2 ปี 2559



ที่มา : JLL Thailand Research

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่าที่แสดงบนกราฟเป็นอัตราค่าเช่าที่คิดจากผู้เช่าที่ทำการเช่าพื้นที่มากกว่า 1,000 ตรม.ขึ้นไปเท่านั้น

- อาคารสำนักงานไพรม์เกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 809 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 จากปีก่อนหน้า โดยภาพรวมอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานไพรม์เกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจได้ฟื้นตัวจากเหตุการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองช่วงต้นปี 2557
- ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 อาคารสำนักงานไพรม์เกรดในย่านศูนย์กลางธุรกิจมีอัตราค่าเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานไพรม์เกรดในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 31.1
- บริเวณ Central Bangkok (เขตปทุมวัน เขตบางรัก และเขตสาทร) ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งของ อาคารสาทร สแควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ มีอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานไพรม์เกรดเฉลี่ยอยู่ที่ 823 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ยังคงเป็นบริเวณที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงที่สุดในกรุงเทพฯและปริมณฑล
- สำหรับบริเวณ Central East (เขตวัฒนา และ เขตคลองเตย) มีอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานไพรม์เกรดเฉลี่ยอยู่ที่ 776 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในไตรมาส 2 ปี 2559 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 จากไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

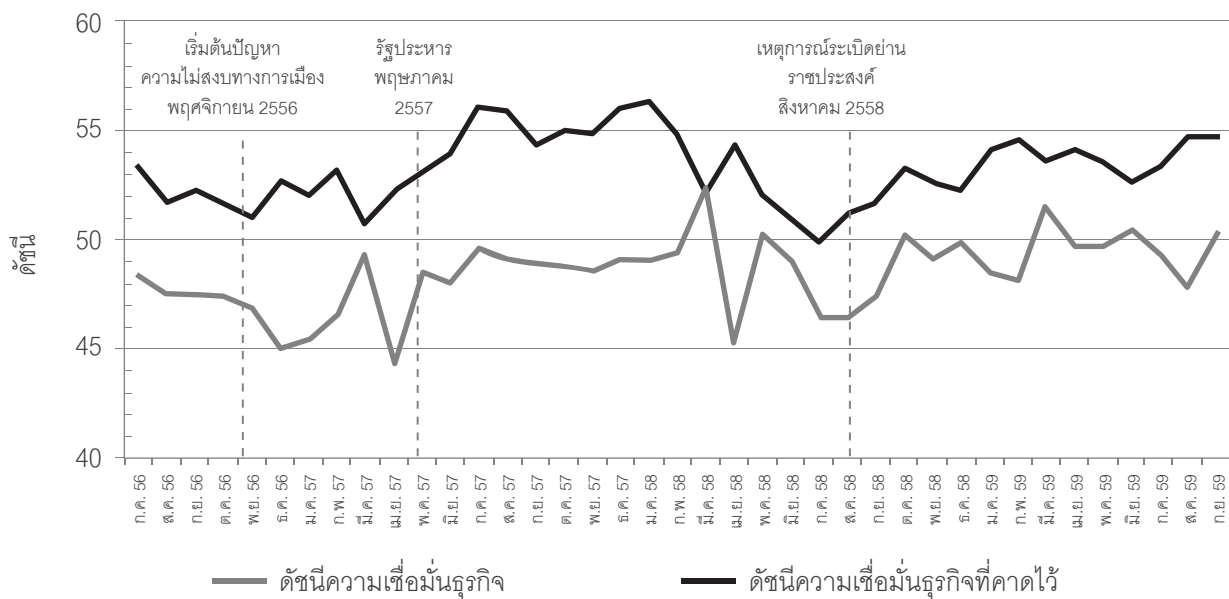
ตารางแสดงสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน

ตัวชี้วัด	2554	2555	2556	2557	2558	1Q59	2Q59
ประชากร (พันคน)	66,961	67,234	67,511	67,768	67,981	68,093	68,134
อัตราการว่างงาน	0.66%	0.66%	0.72%	0.84%	0.89%	0.94%	1.08%
อัตราการเติบโตของ GDP ที่แท้จริงเทียบกับปีที่ผ่านมา	0.83%	7.23%	2.70%	0.82%	2.82%	3.24%	3.47%
GDP ในรูปแบบตัวเงิน (ล้านดอลลาร์)	370,731	397,422	420,157	404,294	395,726	99,095	98,344
GDP ในรูปแบบตัวเงินต่อคน (ดอลลาร์)	5,537	5,911	6,224	5,966	5,821	1,455	1,443
ยอดการค้าสินค้า (ล้านดอลลาร์)	-8,917	-22,832	-24,789	-2,804	12,266	7,714	5,555
ดุลบัญชีเดินสะพัด (ล้านดอลลาร์)	8,902	-1,499	-5,169	15,418	31,808	16,576	9,306
ดุลบัญชีเดินสะพัด (คิดเป็นสัดส่วนของ GDP)	-2.52%	0.40%	0.89%	-3.26%	-8.04%	16.73%	9.46%
มูลค่าการส่งออก (สินค้าและบริการ, มูลค่าที่แท้จริงเทียบกับปีที่ผ่านมา)	9.18%	5.03%	2.67%	0.21%	0.12%	4.94%	0.56%
ดัชนีราคาผู้บริโภค - อัตราเงินเฟ้อทั่วไป (เทียบกับปีที่ผ่านมา)	3.81%	3.01%	2.18%	1.90%	-0.90%	-0.50%	0.30%
อัตราดอกเบี้ยนโยบาย (Level, End-Period)	2.95%	2.97%	2.58%	2.05%	1.63%	1.50%	1.50%
อัตราแลกเปลี่ยน (บาทต่อ 1 ดอลลาร์)	30.49	31.08	30.73	32.48	34.25	35.67	35.28

ที่มา : JLL Thailand Research, National Statistics Office (NSO), National Economic and Social Development Board (NESDB), Bank of Thailand (BOT), International Monetary Fund (IMF) - Last updated October 2559

- ความคาดหวังว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 จะปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.7 โดยลดลงเล็กน้อยจากที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดการณ์ไว้ในตอนแรกสำหรับไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 เศรษฐกิจของประเทศไทยขยายตัวร้อยละ 3.5 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในไตรมาสแรกของปี เป็นผลอันเนื่องมาจากภาคบริการยังคงขยายตัวได้ดี บวกกับภาคอุตสาหกรรมขยายตัวเพิ่มขึ้นหลังจากที่หดตัวในไตรมาสก่อน ขณะที่ภาคการเกษตรเริ่มดีขึ้นโดยภาวะภัยแล้งเริ่มคลี่คลาย การปศุสัตว์และการประมงมีการขยายตัวได้ดี ในส่วนของการลงทุนรวมยังคงขยายตัวร้อยละ 2.7 ชะลอตัวลงเล็กน้อยจากไตรมาสแรกเนื่องจากการลงทุนภาครัฐและเอกชนขยายตัวแบบชะลอตัวจากไตรมาสก่อนเล็กน้อย แต่การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนยังสามารถเห็นได้ถึงการปรับตัวเพิ่มขึ้นที่ชัดเจนในไตรมาสนี้ แม้จะมีการชะลอตัวในไตรมาสแรกของปี และส่วนหนึ่งมาจากรายได้ทางการเกษตรเริ่มปรับตัวดีขึ้น ผลจากสถานการณ์ภัยแล้งได้ถูกคลี่คลาย พร้อมกันกับแรงส่งจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐในช่วงสงกรานต์ ได้ส่งผลกระทบต่อเม็ดเงินการใช้จ่ายเพื่อชื้อยานพาหนะที่เติบโตสูงถึงร้อยละ 13.1
- เศรษฐกิจไทยในครึ่งปีแรกขยายตัวดีกว่าที่คาดการณ์ ส่วนในครึ่งปีหลัง ถึงแม้ว่าจะได้รับปัจจัยบวกจากผลประชามติการรับร่างรัฐธรรมนูญ แต่อาจยังต้องเผชิญปัจจัยเสี่ยงต่างๆ จากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก เช่น ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจสหรัฐฯ อย่างไรก็ดี ปัจจัยลบต่างๆ เหล่านี้ ยังไม่ส่งผลกระทบที่ชัดเจนต่อภาคธุรกิจมากนัก ดังจะเห็นได้จากการที่ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานของบริษัทต่างๆ ในกรุงเทพฯ ยังคงขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงครึ่งแรกของปีนี้

กราฟแสดงดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ



ที่มา : Bank of Thailand (BOT), JLL Thailand Research

- ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจเพิ่มขึ้นจาก 47.8 ในเดือนกันยายน 2559 ถึง 50.3 จุด ในเดือนสิงหาคม 2559 หลังจากที่ลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่มีนาคม 2559 ในส่วนของดัชนีภาคการณั้ปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนกันยายน แสดงถึงความเชื่อมั่นจากผู้ประกอบการธุรกิจการท่องเที่ยวที่มียอดการจองล่วงหน้าที่ดีขึ้นในช่วงไฮซีซั่น

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้
และพื้ประกันรายได้

- ไม่มี



ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

1. ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
 - ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์
 - ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์
2. ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
3. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว
4. ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้
 - กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
 - กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
 - ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้
 - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณี ตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมาย

ในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นหลัก ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนใน หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง

- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำ การศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนดสัญญา หรือ เงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการ ข้อมูล และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมในภายหลัง

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีก็ได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว
2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
3. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาดังนี้
 - 3.1 ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - 3.2 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่ง ศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่ กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

4. ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัพย์สินเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ปี	2559
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.2998
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.1250
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.4248

ความรับผิดชอบต่อสังคม

ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 ถึงปัจจุบันยังถือได้ว่าอยู่ในช่วงเริ่มต้น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและเล็งเห็นถึงความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ และพิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งเน้นในการเข้าไปดูแล จัดการ ให้ความช่วยเหลือ และรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคล พนักงาน หน่วยงาน ทุกภาคส่วนหรือสังคมโดยรวม และพิจารณาผลกระทบใดๆ ของกองทรัสต์ที่อาจมีหรือเกิดขึ้นกับสังคม บุคคลทุกกลุ่ม ในทุกมิติ เพื่อนำมาปรับกระบวนการดำเนินงานธุรกิจให้สอดคล้องและถูกต้องได้อย่างยั่งยืนอันเป็นเป้าหมายของกองทรัสต์ในระยะยาว โดยมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคมตามนโยบายเดียวกันกับบริษัทในกลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งสรุปเป็นสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกองทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

กองทรัสต์จัดให้มีกระบวนการและกำหนดอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานอย่างชัดเจนและโปร่งใสเพื่อลดการใช้ดุลยพินิจของพนักงานในการแสวงหาผลประโยชน์อันมิควรได้จากการปฏิบัติหน้าที่ มีการสร้างระบบตรวจสอบที่มีประสิทธิภาพ โดยผู้ที่มีหน้าที่ดูแลเรื่องการเงินหรือตำแหน่งงานที่เกี่ยวอันวนกับการได้ผลประโยชน์ต้องได้รับการพิจารณาคัดเลือกเป็นพิเศษ และได้เน้นย้ำสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานอย่างต่อเนื่อง เริ่มตั้งแต่การอบรมให้ความรู้กับพนักงานที่เข้าใหม่ทุกคนในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การให้ความรู้เรื่องการแจ้งเบาะแส (Whistle Blowing) การคุ้มครองผู้ให้เบาะแส รวมถึงให้ความรู้เรื่องนโยบายการจัดซื้อ จัดจ้าง การจัดหาผู้รับเหมาที่มีศักยภาพด้วยกระบวนการโปร่งใส มีการกำกับดูแลให้มีกระบวนการติดตามและตรวจสอบให้พนักงานมีการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด รวมถึงการรณรงค์ให้กับพนักงานตระหนักและช่วยกันควบคุมความเสี่ยงในเรื่องนี้อย่างจริงจัง

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

กองทรัสต์ ตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล จึงสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้องค์กรตลอดจนพนักงานเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ โดยการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงาน

ต้องไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ ให้ความเท่าเทียมกันและไม่ให้มีการกีดกัน ตลอดจนการล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์ มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงานรวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานให้มีความปลอดภัยในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิดนอกกรอบ และแรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสม

5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยต่อผู้เช่า ดังนี้

- ดำเนินการบริหารอาคารโดยใช้บริษัทที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบต่อ
- ส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า
- ติดต่อกับผู้เช่าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ เป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า

6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในองค์กรและสังคมภายนอก โดยการเลือกใช้วัสดุที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงานและง่ายต่อการบำรุงรักษาในระยะยาวรวมถึงการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นพื้นฐาน การเลือกใช้วัสดุทดแทนเพื่อหลีกเลี่ยงการใช้วัสดุจากธรรมชาติ ซึ่งเป็นการทำลายสิ่งแวดล้อมโดยรวม รณรงค์กระบวนการรีไซเคิล (Recycle) การลดการใช้พลังงานไฟฟ้าในอาคารและการเพิ่มพื้นที่สีเขียว ตลอดจนส่งเสริมให้มีการอบรมให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข

ภารกิจที่สำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม

การอนุรักษ์ทรัพยากรน้ำและพลังงาน

กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีจุดมุ่งหมายหลังจากที่อาคารทั้งสองได้รับรางวัลจากการประกวดการอนุรักษ์พลังงานก่อนจัดตั้งกองทรัสต์มาก่อนหน้าแล้ว ก็ยังได้ให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์และการใช้พลังงานโดยคำนึงถึงทรัพยากรอันมีค่าที่มีอยู่อย่างจำกัดอย่างต่อเนื่องต่อไป และมีปณิธานในการปฏิบัติตามกรอบแห่งพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดให้ทุกหน่วยงานย่อยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่ค้า ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ได้ทราบและตระหนักถึงการบริหารจัดการพลังงานและการใช้พลังงานอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนจัดให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงานรายเดือน ซึ่งเป็นเครื่องมือที่จะคอยกำกับ ตรวจสอบ และจะทำให้ทราบถึงการใช้พลังงานของกองทรัสต์ ตลอดจนยังได้มีการแนะนำให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ใช้พลังงานอย่างมีคุณค่า รวมทั้งมีการรณรงค์การใช้ทรัพยากรน้ำและพลังงานที่ถูกต้องผ่านสื่อต่างๆ ถึงผู้เช่าและผู้ใช้อาคารอยู่เป็นระยะ

ในด้านนโยบายการปฏิบัติการระบบและเครื่องจักร (operating) และการดูแลอุปกรณ์ ระบบ เครื่องจักร (preventive maintenance) ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงานได้กำหนดให้มีการวิเคราะห์ตรวจสอบประสิทธิภาพ เครื่องจักรและระบบเพื่อทราบถึงสมรรถนะการใช้พลังงานตามรอบมาตรฐานที่ผู้ผลิตกำหนดไว้ ให้อยู่ในสภาพดีและ พร้อมใช้งาน รวมทั้งเป็นการยืดอายุการใช้งานของเครื่องจักร และเพื่อเป็นข้อมูลในการบริหารจัดการพลังงานหลักของ อาคารได้อย่างถูกต้อง

ด้านนโยบายและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานของแต่ละอาคารที่เสนอต่อกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน ได้เสนอแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานต่อกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน ไว้ดังนี้

อาคารสาทร สแควร์

นโยบายการบริหารจัดการด้านพลังงานของอาคารสาทร สแควร์ ซึ่งเป็นอาคารที่ได้รับรางวัล Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ของสภาอาคารเขียวสหรัฐอเมริกา (The U.S. Green Building Council : USGBC) ระดับทองคำ (GOLD) และได้มีแนวนโยบายในการบริหารจัดการพลังงาน รายละเอียดดังนี้

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดเป็นนโยบายส่วนหนึ่ง ขององค์กรธุรกิจ
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับวัฒนธรรมองค์กร เทคโนโลยี และแนวทางปฏิบัติงานที่ครอบคลุมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. ถือว่าการอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหาร และผู้ปฏิบัติงานทุกคนในองค์กร
4. ดำเนินการตามมาตรการหรือแนวทางที่ได้จากระบบบริหารจัดการหรือกิจกรรมต่างๆ ที่สะท้อนต่อการอนุรักษ์พลังงานให้อยู่ภายใต้ระบบการจัดการพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนทรัพยากรด้านบุคลากร ด้านงบประมาณ และอื่นๆ ที่จำเป็นอย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานอนุรักษ์พลังงานบรรลุตามเป้าหมาย

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน จะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานทุกปี รวมทั้งจะผลักดันการดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานให้เป็นรูปธรรม ตลอดจนสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจ และร่วมใจปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งจะอบรมให้ความรู้ และรณรงค์ประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างจิตสำนึกอย่างสม่ำเสมอ

อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

เนื่องด้วยอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ตระหนักถึงสถานะปัจจุบัน ประเทศกำลังประสบปัญหาด้านพลังงาน ซึ่งเป็นปัญหาที่มีความสำคัญ และมีผลกระทบต่อการดำรงชีวิตของคน และเศรษฐกิจของชาติเป็นอย่างมาก อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ จึงเล็งเห็นว่าการอนุรักษ์พลังงานจึงเป็นสิ่งที่จำเป็นและถือเป็นหน้าที่ของทุกคนที่ต้องร่วมมือกันดำเนินการจัดการพลังงานอย่างต่อเนื่องและคงอยู่ตลอดไป

อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นอาคารที่ได้รับรางวัล Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ระดับแพลตินัม (PLATINUM) ซึ่งเป็นระดับสูงสุดของสภาอาคารเขียวสหรัฐอเมริกา (The U.S. Green Building Council : USGBC) และถือเป็นอาคารเชิงพาณิชย์อาคารแรกในประเทศไทยที่ได้รับรางวัลนี้อีกด้วย

ดังนั้น อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ จึงได้กำหนดนโยบายอนุรักษ์พลังงานเพื่อใช้เป็นแนวทางดำเนินงานด้านพลังงาน เพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานให้เกิดประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยกำหนดนโยบายดังนี้

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กรสอดคล้องกับกฎหมาย และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง และเหมาะสมกับการดำเนินงาน เทคโนโลยีที่ใช้ และแนวทางปฏิบัติงานที่ดี
3. จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงาน โดยกำหนดแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้เจ้าหน้าที่ทุกคนเข้าใจและปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง
4. ถือว่าการอนุรักษ์พลังงาน เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารทุกระดับ เจ้าหน้าที่ทุกคนจะให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตามตรวจสอบและรายงานต่อคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนที่จำเป็นรวมถึงทรัพยากรด้านบุคลากร ด้านงบประมาณ เวลาในการทำงาน การฝึกอบรม และมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนาด้านพลังงาน
6. ผู้บริหารและคณะทำงานด้านการจัดการพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี

นโยบายการอนุรักษ์พลังงานของทั้งสองอาคาร จะเน้นให้ความสำคัญในเรื่องของการมีส่วนร่วม การดำเนินการอย่างต่อเนื่อง การอบรมให้ความรู้และรณรงค์ประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างจิตสำนึก รวมทั้งมาตรการอนุรักษ์พลังงาน เพื่อให้เกิดผลประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม โดยมาตรการอนุรักษ์พลังงานที่ทั้งสองอาคารดำเนินการมีดังนี้

อาคารสาทร สแควร์

- ลดปริมาณไฟฟ้าแสงสว่างลานจอดรถ วันจันทร์ถึงศุกร์ บริเวณที่มีการใช้แสงสว่างน้อย หรือบริเวณที่มีแสงสว่างเพียงพอต่อการใช้งานแล้ว
- ลดปริมาณไฟฟ้าแสงสว่างลานจอดรถในวันหยุด เป็น 50% จากเดิม 100%
- ตั้งค่าอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศภายในห้องเครื่องจักร เป็น 26° จากเดิม 25°
- ตั้งค่าอุณหภูมิเครื่องส่งลมเย็น ในช่วงฤดูหนาว เป็น 16° จากเดิม 15°
- ลดจำนวนการเปิดลิฟต์โดยสารในวันหยุดเสาร์ อาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์ จากจำนวนลิฟต์ทั้งหมด 18 ตัว เหลือ 9 ตัว
- ปรับลดปริมาณแรงดันน้ำ ชุดฟลัชวาล์ว และก๊อกน้ำอ่างล้างมือ ภายในห้องน้ำพื้นที่ส่วนกลาง ให้มีแรงเหมาะสมตามการใช้งานของแต่ละชนิดสุขภัณฑ์

อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

- การเพิ่มอุณหภูมิน้ำเย็นเครื่องทำน้ำเย็น ตามฤดูกาล
- ลดเวลาการเดินเครื่องทำน้ำเย็น (Chiller) โดยหยุดเดินเครื่องก่อนเวลาเดิม 45 นาที (350 ตัน) และ 30 นาที (700 ตัน)
- การลดความเร็วรอบพัดลมระบบระบายอากาศ โดยการปรับ VSD จาก 45 Hz เหลือ 35 Hz
- การลดการใช้เครื่องปรับอากาศ (FCU) ในห้องเครื่องทำน้ำเย็น (Chiller Plant) จากทั้งหมด 6 เครื่อง เหลือ 2-4 เครื่อง ตามปริมาณเครื่องจักรที่เปิด

ด้านการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

สิ่งแวดล้อมตลอดจนสภาพแวดล้อมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งนอกจากจะดำรงรักษาไว้ซึ่งสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรต่อสังคม ชุมชน ผู้เช่า ผู้ใช้อาคาร รวมทั้งกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมแล้ว การบริหารจัดการอาคารยังมีแผนปฏิบัติการดูแลสภาพแวดล้อมและปฏิบัติเป็นรูปธรรมอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งยังจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกเป็นผู้ให้บริการ ให้คำปรึกษาในการดูแลบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม เช่น

- การดูแลและรักษาไว้ซึ่งคุณภาพอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED หรือ Leadership in Energy and Environment Design จาก The U.S. Green Building Council (USGBC)
- การบำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำเสียประจำเดือน
- การเลือกใช้สารเคมีในระบบปรับอากาศที่ไม่ทำลายโอโซนในชั้นบรรยากาศ และเลือกใช้สารเคมีสำหรับงานทำความสะอาดที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
- การดูแลระบบเติมอากาศในอาคารจอดรถชั้นใต้ดินเพื่อลดปริมาณคาร์บอนมอนนอกไซด์ (CO) และคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂) ภายในพื้นที่จอดรถ
- การดูแลบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียวหรือภูมิทัศน์ทั่วทั้งอาคารโดยหน่วยงานที่เชี่ยวชาญจากภายนอก

ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย

ความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยถือเป็นอีกบทบาทหน้าที่หนึ่งซึ่งไม่เพียงแต่ได้มีการบัญญัติไว้เป็นกฎหมายที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัดต่อเนื่องตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พระราชบัญญัติความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2554 ซึ่งได้วางมาตรการควบคุม กำกับ ดูแล และบริหารจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานให้แก่ลูกจ้างหรือพนักงานซึ่งเป็นทรัพยากรบุคคลอันสำคัญสูงสุดของหน่วยงานให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความปลอดภัยในการทำงานสอดคล้องกับสภาวะการณ์และสภาพแวดล้อมการทำงานปัจจุบันที่มีการนำเทคโนโลยี เครื่องมือ เครื่องจักร อุปกรณ์ สารเคมี มาใช้ในกระบวนการบริหารจัดการดูแลอาคาร เพื่อคุณภาพในการให้บริการแก่ผู้เช่าตามข้อตกลงแห่งสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ได้ลงนามร่วมกัน ด้วยความรับผิดชอบ

ในด้านความปลอดภัยของผู้เช่าหรือผู้ใช้อาคาร ซึ่งโดยพื้นฐานที่ได้จัดให้มีการฝึกอบรมและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปีตามกฎหมายแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้จัดให้มีการซ้อมแผนฉุกเฉินประจำเดือนเพื่อความพร้อมในการรับเหตุการณ์อยู่ตลอดเวลา ซึ่งนอกจากเป็นการซักซ้อมแผนในด้านการปฏิบัติเพื่อพัฒนาทักษะความสามารถแล้ว ยังถือเป็นโอกาสในการพิจารณาปรับปรุงทบทวนแผนฉุกเฉินต่างๆ อยู่ตลอดเวลาด้วยอีกทางหนึ่ง

ด้านกิจกรรม

ในรอบการดำเนินกิจการของกองทรัสต์ในช่วงประมาณ 6 เดือนที่ผ่านมา ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ ยังคงมีจุดมุ่งหมายที่จะดำเนินกิจกรรมอันมีคุณประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม รวมถึงกิจกรรมที่ได้ดำเนินมาแล้วอย่างต่อเนื่อง ได้แก่

- ดำเนินกิจกรรมและโครงการเทิดพระเกียรติ
- ร่วมกับสภาอากาศไทยรับบริจาคโลหิตทุกไตรมาส
- จัดนิทรรศการเพื่อการรณรงค์และให้ความรู้เกี่ยวกับการอนุรักษ์พลังงานและทรัพยากรน้ำ
- การสนับสนุนให้ทั้งสองอาคารเป็นแหล่งเรียนรู้เกี่ยวกับอาคารที่มุ่งเน้นการจัดการเรื่องการอนุรักษ์พลังงาน และเป็นแบบอย่างอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED เพื่อประโยชน์ทางการศึกษา ซึ่งมีสถาบันการศึกษาเข้าศึกษาเยี่ยมชมอย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น ในวันที่ 5 และ 6 กันยายน 2559 นักศึกษาจากมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ได้เข้าเยี่ยมชมอาคารทั้ง 2 อาคาร ได้ศึกษาตัวอย่างอาคารอนุรักษ์พลังงาน ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

และวันที่ 16 กันยายน 2559 คณะวิศวกรรมศาสตร์จากมหาวิทยาลัย UGM : Gadjah Mada University ประเทศอินโดนีเซีย เข้าเยี่ยมชมอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ที่ได้รับการรับรองเป็นอาคารเขียวระดับ Platinum จาก USGBC

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักเป็นอย่างดีว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมไม่ได้เป็นบทบาทเสริมในการดำเนินธุรกิจ แต่เป็นหน้าที่ในลักษณะความรับผิดชอบต่อหนึ่งที่สำคัญขององค์กรที่จะต้องดำเนินการและดูแลรับผิดชอบต่อทุกคน ดังนั้น การดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ได้อย่างยั่งยืนร่วมกับสภาวะแวดล้อมภายนอกที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลาและมีความรับผิดชอบต่อสังคม จำเป็นอย่างยิ่งที่องค์กรจะต้องปรับตัว รับรู้และเข้าถึงข้อมูลข่าวสาร ความต้องการ ผลกระทบใดๆ ด้วยความร่วมมือจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร ซึ่งเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของภารกิจความรับผิดชอบต่อสังคมแท้จริงสืบไป

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 22 มีนาคม 2559 - 30 กันยายน 2559

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾	
		เรียกเก็บจริง% ⁽²⁾	เพดาน% ⁽²⁾
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	9,545,166	0.12%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,513,139	0.05%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,446,941	0.02%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	29,605,248	0.36%	ไม่เกิน 5.0%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,059,515	0.01%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่าและบริการ	101,624,412	1.25%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,280,907	0.02%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	15,883,326	0.19%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	38,399,661	0.47%	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	203,358,315	2.49%	

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

⁽²⁾ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายงานความเห็นของทรีสตี

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์เอนเวเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลา รอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสม ตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติ แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด



นายวดีน วณิชยวรนันต์
ประธานกรรมการบริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด
07 ธันวาคม 2559

ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคล หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. รายการระหว่างกัน

- (1) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทฯ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555 ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัทฯ ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่เป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่เรียกเก็บไม่เกิน 0.3% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำกำหนดไว้ที่ 12 ล้านบาท
2. ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ที่เรียกเก็บไม่เกิน 2% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ แต่ไม่เกิน 0.5% มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติของกองทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานและอัตราผันแปรที่สะท้อนผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด เพื่อทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัดเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ อัตราพื้นฐานมีมูลค่าไม่เกิน 100 ล้านบาท และในส่วนค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ไม่เกิน 8% ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ

- (3) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นบริษัทในเครือของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

เป็นบริษัทในเครือของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

เงื่อนไขนโยบายราคา

สำหรับราคาที่กองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด ที่เท่ากับ 9,906 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง) ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 โดยในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด นั้นอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

ความเห็นด้านราคา

รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เพราะทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ และตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี โดยทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

- (4) กองทรัสต์ได้ปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและ/หรือ เข้าทำธุรกรรมอื่นๆกับนิติบุคคลหลายแห่งที่ถือเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกัน สามารถสรุปได้ดังนี้

ก. โครงการสาทร สแควร์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด เช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการ สาทร สแควร์ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจาก บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจของบริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ตามปกติ*
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ - เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการสาทร สแควร์ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ จากบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาดและมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตามปกติ*
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ - เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ใช้บริการสถานที่ห้อง Victor Club ในโครงการสาทร สแควร์	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club จากบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในอัตราราคา และเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราราคา และเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ใช้บริการสถานที่ห้อง Victor Club ในโครงการสาทร สแควร์	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club จากบริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ในอัตราราคา และเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราราคา และเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99 - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ใช้บริการสถานที่ห้อง Victor Club ในโครงการสาทร สแควร์	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club จากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ในอัตราราคาและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราราคาและเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
บริษัท เบอรัลล์ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	กองทรัสต์ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคและของใช้เบ็ดเตล็ด สำหรับโครงการสาทร สแควร์ จากบริษัท เบอรัลล์ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดจากบริษัท เบอรัลล์ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
บริษัท ไทยดริงค์ จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	กองทรัสต์ซื้อสินค้าเครื่องดื่มสำหรับโครงการสาทร สแควร์ จากบริษัท ไทยดริงค์ จำกัด	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อน้ำดื่มจากบริษัท ไทยดริงค์ จำกัด ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้อน้ำดื่มเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	กองทรัสต์ซื้อสินค้าเครื่องดื่มสำหรับโครงการสาทร สแควร์ จากบริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อเครื่องดื่มจากบริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน) ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้อเครื่องดื่มเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	กองทรัสต์ซื้ออาหารและเครื่องดื่มสำหรับโครงการสาทร สแควร์ จากบริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	กองทรัสต์มีค่าบริการอาหารและเครื่องดื่มจากบริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้อบริการอาหารและเครื่องดื่มเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และมีราคาและเงื่อนไขทางการค้าที่ใกล้เคียงกันกับผู้ประกอบการรายอื่น

หมายเหตุ * อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยและเงื่อนไขการเช่าของผู้เช่ารายอื่นในโครงการสาทร สแควร์ ที่ทำสัญญาในปีเดียวกัน ซึ่งเป็นราคาตลาดที่มีการปล่อยเช่าในขณะนั้น

ข. โครงการปาร์ควෙන්เซอร์ อีโคเพล็กซ์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด เช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการปาร์ควෙන්เซอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจของบริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด ตามปกติ**
บริษัท โออิชิ เทรดิง จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท โออิชิ เทรดิง จำกัด เช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการปาร์ควෙන්เซอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท โออิชิ เทรดิง จำกัด ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจของบริษัท โออิชิ เทรดิง จำกัด ตามปกติ**
บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการปาร์ควෙන්เซอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจของบริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ตามปกติ**
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการปาร์ควෙන්เซอร์อีโคเพล็กซ์ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตามปกติ***

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัท ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจของบริษัท ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามปกติ***
บริษัท ไทยดรีมส์ จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไทยดรีมส์ จำกัด เช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท ไทยดรีมส์ จำกัด ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจของบริษัท ไทยดรีมส์ จำกัด ตามปกติ**
บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจของบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามปกติ***
บริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จะเช่าพื้นที่ส่วนร้านค้าในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าพื้นที่ส่วนร้านค้าเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจของ บริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามปกติ***
บริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	กองทรัสต์เป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางของอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับบริษัทในการประกอบกิจการโรงแรมของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าให้บริการพื้นที่ส่วนกลางจากบริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามที่ตกลงร่วมกัน ตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันไว้แล้ว

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ให้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 164 คัน ให้กับกองทรัสต์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของโครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่จอดรถที่เรียกเก็บจากบริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขให้บริการเป็นไปตามราคาที่ตกลงร่วมกัน ตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันไว้แล้ว
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ - เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ใช้บริการสถานที่ห้อง Victor Club ในอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club จากบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในอัตราราคา และเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราราคา และเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99 - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ใช้บริการสถานที่ห้อง Victor Club ในอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club จากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ในอัตราราคา และเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราราคา และเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ใช้บริการสถานที่ห้อง Victor Club ในอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club จากบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในอัตราราคา และเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์โดยมีอัตราราคา และเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน) ใช้บริการสถานที่ห้อง Victor Club ในอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club จากบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน) ในอัตราราคา และเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์โดยมีอัตราราคา และเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ใช้บริการสถานที่ห้อง Victor Club ในอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club จากบริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในอัตราราคา และเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์โดยมีอัตราราคา และเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
บริษัท อาคเนย์ ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อาคเนย์ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) ใช้บริการสถานที่ห้อง Victor Club ในอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club จากบริษัท อาคเนย์ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) ในอัตราราคา และเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์โดยมีอัตราราคา และเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
บริษัท เครืออาคเนย์ จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เครืออาคเนย์ จำกัด ใช้บริการสถานที่ห้อง Victor Club ในอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club จากบริษัท เครืออาคเนย์ จำกัด ในอัตราราคา และเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์โดยมีอัตราราคา และเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด ใช้บริการสถานที่ห้อง Victor Club ในอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club จากบริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในอัตราราคา และเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์โดยมีอัตราราคา และเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
บริษัท เกษมทรัพย์วัฒน จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เกษมทรัพย์วัฒน จำกัด ใช้บริการสถานที่ห้อง Victor Club ในอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club จากบริษัท เกษมทรัพย์วัฒน จำกัด ในอัตราราคา และเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์โดยมีอัตราราคา และเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	กองทรัสต์ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด สำหรับโครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ จากบริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ด จากบริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดเป็นรายจ่าย เพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
บริษัท ไทยดริงค์ จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	กองทรัสต์ซื้อสินค้าน้ำดื่ม สำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ จากบริษัท ไทยดริงค์ จำกัด	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อน้ำดื่มจากบริษัท ไทยดริงค์ จำกัด ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้อน้ำดื่มเป็นรายจ่าย เพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	กองทรัสต์ซื้อบริการอินเทอร์เน็ต รายครั้ง สำหรับบริการสถานที่ห้อง Victor Club ในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ จากบริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อบริการอินเทอร์เน็ต รายครั้งสำหรับบริการสถานที่ห้อง Victor Club จากบริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	การซื้อบริการอินเทอร์เน็ตรายครั้ง สำหรับบริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นรายจ่าย เพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
บริษัท ฟอร์เวิร์ดซิสเต็ม จำกัด	เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด เป็นผู้ให้บริการงานระบบจอดรถ ภายในอาคารของโครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ให้แก่กองทรัสต์	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายด้านงานระบบจอดรถ ภายในอาคารของโครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ที่จ่ายให้กับบริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาที่ให้บริการเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
บริษัท เอเซียบุ๊คส จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอเซียบุ๊คส จำกัด เช่าพื้นที่ ส่วนร้านค้าในโครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท เอเซียบุ๊คส จำกัด ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าพื้นที่ส่วนร้านค้าเป็นการเช่า เพื่อประกอบธุรกิจของบริษัท เอเซียบุ๊คส จำกัด ตามปกติ***

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด เช่าพื้นที่ส่วน Victor Link ในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาที่ให้บริการเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป

- หมายเหตุ * อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยและเงื่อนไขการเช่าของผู้เช่ารายใหญ่รายอื่นในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ที่ทำสัญญาในปีเดียวกัน ซึ่งเป็นราคาตลาดที่มีการปล่อยเช่าในขณะนั้น
- ** อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยและเงื่อนไขการเช่าของผู้เช่ารายใหญ่รายอื่นที่เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ที่ทำสัญญาในปีเดียวกัน ซึ่งเป็นราคาตลาดที่มีการปล่อยเช่าในขณะนั้น
- *** อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยและเงื่อนไขการเช่าของผู้เช่ารายอื่นในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ที่ทำสัญญาในปีก่อนหน้า

2. นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในขนาดและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักการคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- 4) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต
- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ทั้งนี้ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

1. รายการระหว่างกัน

- (1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

- ก. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ (บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด) โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปีระหว่างธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า และบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด และบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)
โครงการสาทร สแควร์	119
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	175

ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าได้ยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าพื้นที่ จากบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด และบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เป็นกองทรัสต์และชำระค่าเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า พื้นที่บริเวณดังกล่าว

เงื่อนไขนโยบายราคา

อัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าและบริการ

ความเห็นด้านราคา

การเช่าพื้นที่ค้าปลีกโครงการสาทร สแควร์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการรายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และมีทำเลพื้นที่ที่ดี สามารถมองเห็นได้โดยง่ายเมื่อเดินเข้ามาทางด้านหน้าอาคาร

ในส่วนของการเช่าพื้นที่ค้าปลีกโครงการปาร์ควเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการรายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และมีทำเลพื้นที่ที่อยู่ใกล้ประตูเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของอาคาร

- ข. ทรัพย์สินซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวน 1,000 ล้านบาท โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด) โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์

ลักษณะของการระหว่งกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ภายหลังจากวันจัดตั้งกองทรัสต์และก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกเป็นจำนวน 1,000 ล้านบาท และมีหลักประกันการกู้ยืมโดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญาเป็นระยะเวลา 5 ปี นอกจากนี้ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2559 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดหาผู้ให้กู้รายใหม่ แทนธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในจำนวนเงินกู้ยืมเดิม 1,000 ล้านบาท กับธนาคารออมสิน โดยเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมฉบับใหม่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ เพื่อยกเว้นเงื่อนไขการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงโครงการสาทร สแควร์

เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวน 1,000 ล้านบาท โดยเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR และมีค่าธรรมเนียมเงินกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับไม่เกิน MLR ลบร้อยละ 1.5 ในปีแรก และตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกิน MLR และมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 5 ปี รวมระยะเวลาปลอดชำระเงินต้นสำหรับชำระคืนเงินกู้ระยะยาว เป็นเวลา 5 ปี และมีหลักประกันการกู้ยืมซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวในอาคารโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วม ยกเว้นกรรมสิทธิ์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก และหลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี)

ความเห็นด้านราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยในการพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ และธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้อื่นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาในหลายๆปัจจัยร่วมกัน เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาการผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่นๆ ซึ่งสัญญาเงินกู้ที่เข้าทำมีเงื่อนไขที่ไม่ดีด้อยกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้อื่น โดยในการพิจารณาเปรียบเทียบได้คำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น นอกเหนือจากนั้นในการเข้าทำสัญญาเงินกู้ฉบับจริง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้สัญญาเงินกู้ฉบับจริง มีเงื่อนไขที่ไม่ดีด้อยกว่าที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
2. ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

- (ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
- (ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นบริษัทนั้น
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นบริษัทแสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (ค) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี

และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกองทรัสต์ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



(วิไล บุณกิตติโสภณ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

28 พฤศจิกายน 2559

▶ งบดุล

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยถาวร

	หมายเหตุ	30 กันยายน 2559 (บาท)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 9,906 ล้านบาท)	6	9,814,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 250 ล้านบาท)		250,035,947
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	5, 7	113,575,029
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5, 8	13,180,617
ดอกเบี้ยค้างรับ	5	564,424
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		27,081,033
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	5, 9	134,328,357
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		182,757,556
สินทรัพย์อื่น	5	2,055,636
รวมสินทรัพย์		10,537,578,599
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า		17,199,637
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5, 13	29,859,478
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	5	8,576,347
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5	251,608,252
เงินกู้ยืมระยะยาว	10	2,000,000,000
หนี้สินอื่น		6,311,696
รวมหนี้สิน		2,313,555,410
สินทรัพย์สุทธิ		8,224,023,189

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

▶ จบดู (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์

	หมายเหตุ	30 กันยายน 2559 (บาท)
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียน	11	8,148,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	8,148,000,000
กำไรสะสม	11	76,023,189
สินทรัพย์สุทธิ		8,224,023,189
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0933
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		814,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

▶ จบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงเงินเจอร์

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
(หมายเหตุ 6)				
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ				
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ใน				
ส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอ กูระ เพอร์สทีจ กรุงเทพฯ)				
<u>ที่ตั้ง</u> อาคารเลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี				
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330				
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง				
และงานระบบ				
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์				
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า				
	53,304 ตรม.	2,984,273,938		
		12,943,965		
		2,997,217,903		
		30,498,205		
		3,027,716,108	2,935,000,000	29.16

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

▶ จบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่า เงินลงทุน
	ส่วนของ กองทรัสต์			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ				
โครงการสาทร สแควร์				
ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม				
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคาร สำนักงาน				
สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ				
114,567 ตรม.				
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์				
37,179,715				
6,814,413,425				
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง				
63,812,246				
6,878,225,671				
6,879,000,000				
68.35				
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
9,905,941,779				
9,814,000,000				
97.51				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
หน่วยลงทุน				
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์				
250,000,000				
250,035,947				
2.49				
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์				
250,000,000				
250,035,947				
2.49				
รวมเงินลงทุน				
10,155,941,779				
10,064,035,947				
100.00				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

► จบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

		สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 30 กันยายน 2559 (บาท)
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	533,644,447
รายได้ดอกเบี้ย	5	3,991,248
รายได้อื่น		1,907,841
รวมรายได้		539,543,536
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	101,624,412
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 13	9,545,166
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5, 13	4,513,139
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	1,446,941
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 13	29,605,248
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,059,515
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,280,907
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	9	15,883,326
ต้นทุนทางการเงิน	5	38,399,661
รวมค่าใช้จ่าย		203,358,315
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		336,185,221
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		35,947
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		(91,941,779)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(91,905,832)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		244,279,389

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

▶ จบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

		สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 30 กันยายน 2559 (บาท)	
หมายเหตุ			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ			336,185,221
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์			35,947
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์		6	(91,941,779)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			244,279,389
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างงวด		11	8,148,000,000
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์		12	(168,256,200)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			7,979,743,800
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด			8,224,023,189
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)			-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด			8,224,023,189

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

▶ งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่
22 มีนาคม 2559
(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง
วันที่ 30 กันยายน 2559
(บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	244,279,389
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(9,905,941,779)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(250,000,000)
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	15,883,326
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(13,180,617)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(27,081,033)
การเพิ่มขึ้นในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	(182,757,556)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(2,055,636)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	17,199,637
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	24,763,927
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	8,576,347
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	251,608,252
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	6,311,696
ดอกเบี้ยรับ	(3,991,248)
รับดอกเบี้ย	3,426,824
ต้นทุนทางการเงิน	38,399,661
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(35,947)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	91,941,779
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(9,682,652,978)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

▶ จบกระแสเงินสด (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่
22 มีนาคม 2559
(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง
วันที่ 30 กันยายน 2559
(บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

จ่ายดอกเบี้ย

(33,304,110)

เงินสดรับจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

8,148,000,000

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว

2,000,000,000

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(168,256,200)

เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

(150,211,683)

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน

9,796,228,007

เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ

113,575,029

เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

-

เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด

113,575,029

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

▶ ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่
22 มีนาคม 2559
(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง
วันที่ 30 กันยายน 2559
(บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

รายได้จากกิจกรรมลงทุน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน

บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)

อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

► หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

หมายเหตุ

สารบัญ

- 1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์
- 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
- 3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
- 4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
- 5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 7 เงินสดและเงินฝากธนาคาร
- 8 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ
- 9 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
- 10 เงินกู้ยืมระยะยาว
- 11 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 12 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 13 ค่าใช้จ่าย
- 14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
- 15 ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน
- 16 เครื่องมือทางการเงิน
- 17 ภาวะผูกพัน
- 18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน
- 19 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559

1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเดนเวนเจอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเดนเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 มีนาคม 2559 ระหว่างบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยเป็นกองทรัสต์ ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินประกันการเช่า โดยลงทุนใน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ (ดูรายละเอียดของเงินลงทุนในหมายเหตุ 6)

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2559 เป็นต้นไป

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียดดี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 25.10 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฏระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 ทุกฉบับมาถือปฏิบัติ

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ง) การใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณ์ญาณ การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ในแต่ละไตรมาส (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

และจะกำหนดราคาขายสุทธิธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(ข) เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคาร

(ค) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ง) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

(จ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงในราคาทุน

(ฉ) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้วตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ข) **ต้นทุนทางการเงิน**

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ค) **ค่าใช้จ่าย**

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) **ภาษีเงินได้**

กองทรัสต์ที่ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

(จ) **การแบ่งปันส่วนทุน**

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5 **บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์หากกองทรัสต์ มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทรัสต์ อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่ตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)			
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียม การจัดการ รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สำนักงานสิ่งปลูกสร้างและ งานระบบ (หมายเหตุ 6)
บริษัท ฟอว์เวิร์ด ชิสเต็ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าใช้จ่าย - ค่าบริการ ระบบลานจอดรถ
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)			
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้อยละ 25.10 ของหน่วยทรัสต์ที่ ออกและชำระแล้ว	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อาคาร สำนักงานสิ่งปลูกสร้างและ งานระบบ (หมายเหตุ 6)
บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
กลุ่มธนาคารกสิกรไทย			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ไทย	เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียม ผู้ดูแลผลประโยชน์
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้ดูแล ผลประโยชน์	รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ กู้ยืมเงิน ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียม การจัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท โออิชิ เทรดิง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ไทยดริงค์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ที.ซี.ซี เทคโนโลยี จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ค่าใช้จ่าย - ค่าเช่าคอมพิวเตอร์
บริษัท เกษมทรัพย์วัฒน์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ค่าใช้จ่าย - ค่าบริการพื้นที่จอดรถ
บริษัท เอเชีย บุ๊คส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เครืออาคเนย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันมีกรรมกร่วมกันกับกลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) และ กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและบริการ	• ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ และประเภทของการเช่า
ดอกเบี้ยรับ	• อัตราดอกเบี้ยตามที่ธนาคารประกาศ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	• ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 13 (ก))
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	• ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 13 (ข))
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	• ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 13 (ง))
ค่าบริการระบบลานจอดรถ	• ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	• ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	• ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันโดยอ้างอิงกับ MLR
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	• ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 6)

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 สรุปได้ดังนี้

		สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 30 กันยายน 2559 (พันบาท)
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)		13,493
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)		20,078
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		3,982
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน		33,605
รวม		71,158
ดอกเบี้ยรับ		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		3,186
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด		9,545
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		4,513

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด

29,605

ต้นทุนการเช่าและบริการ

ค่าเช่าที่ดิน

บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด

11,527

บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด

18,589

ต้นทุนการเช่าและบริการอื่นๆ

บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด

205

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

3,752

รวม

34,073

ดอกเบี้ยจ่าย

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

10,395

ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์
(แสดงภายใต้ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี)

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

94,749

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มีดังนี้

เงินฝากธนาคาร

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

113,564

ดอกเบี้ยค้างรับ

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

564

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

812

กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

147

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

33

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

632

รวม

1,624

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่
22 มีนาคม 2559
(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง
วันที่ 30 กันยายน 2559
(พันบาท)

30 กันยายน 2559
(พันบาท)

	30 กันยายน 2559 (พันบาท)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	7,415
บริษัท นอร์ท สวรร เรียลตี้ จำกัด	17,411
รวม	24,826
สินทรัพย์อื่น	
บริษัท นอร์ท สวรร เรียลตี้ จำกัด	87
เจ้าหนี้การค้า	
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	196
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,278
รวม	1,474
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	48
บริษัท นอร์ท สวรร เรียลตี้ จำกัด	98
รวม	146
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	3,628
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	1,470
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	
บริษัท นอร์ท สวรร เรียลตี้ จำกัด	5,401
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1
รวม	3
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	5,849
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	6,325
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,891
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	12,820
รวม	26,885

ภาระผูกพันที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 กองทรัสต์มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีจากการทำสัญญาฉบับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

ที่ตั้ง	ห้วยมถนนวนเพลินจิต - วิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากระบบไฟฟ้า (BTS)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	สถานีเพลินจิต ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา (กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในที่ดิน อันเป็นที่ตั้งของโครงการ)
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross floor area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอ กูร์เซ เพรสที่จ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	ประมาณ 26,313 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
ลักษณะการลงทุน	1 สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวม พื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอ กูร์เซ เพรสที่จ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 - 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 - 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน 2 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาการลงทุน	ประมาณ 26 ปี (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584)
การต่ออายุสัญญาเช่า	เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าตกลง ให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าในการ พิจารณาเช่าทรัพย์สินที่เช่า

ในวันที่ 29 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบโครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584 รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ กับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,997 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นอาคารและส่วนควบเป็นจำนวนเงินประมาณ 2,193 ล้านบาท ส่วนที่เป็นงานระบบ เป็นจำนวนเงินประมาณ 791 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 13 ล้านบาท รวมถึงจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงินประมาณ 30 ล้านบาท ที่บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าในส่วนที่เป็นที่ดินเป็นระยะเวลา 25 ปี โดยกำหนดชำระในวันที่ 30 สิงหาคมของทุกปี เริ่มชำระปีแรกในวันที่ 30 สิงหาคม 2559 และชำระปีสุดท้ายในวันที่ 30 สิงหาคม 2583 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

30 กันยายน 2559
(พันบาท)

ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้
สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้

บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด

ภายในหนึ่งปี

หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี

หลังจากห้าปี

รวม

18,942

76,728

471,703

567,373

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

โครงการสาทร สแควร์

ที่ตั้ง

ห้วยมถนนวนสาทร - นราธิวาสราชนครินทร์ เชื่อมต่อโดยตรงจาก
รถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี

เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร

ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สิน

ส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.32 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross floor area)

114,567 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)

73,181 ตารางเมตร

ปีที่สร้างเสร็จ

2554

ลักษณะการลงทุน

1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน

2 สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงาน
สาทร สแควร์

3 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์

ระยะเวลาการลงทุน

ประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)

การต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าช่วง
ตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าช่วง
ในการพิจารณาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง

ในวันที่ 29 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง
และงานระบบโครงการสาทร สแควร์ เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 รวมถึง
ซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ กับบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้
จ่ายชำระเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 6,814 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่เป็นอาคารและ
ส่วนควบ เป็นจำนวนเงินประมาณ 4,901 ล้านบาท ส่วนที่เป็นงานระบบ เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,876
ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 37 ล้านบาท รวมถึง
จ่ายชำระค่าใช้สอยที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงินประมาณ 64 ล้านบาท ที่บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าช่วงในส่วนที่เป็นที่ดิน
เป็นระยะเวลา 25 ปี โดยกำหนดชำระในวันที่ 30 กันยายนของทุกปี เริ่มชำระปีแรกในวันที่ 30 กันยายน 2559
และชำระปีสุดท้ายในวันที่ 30 กันยายน 2583 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้
สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้

บริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด

ภายในหนึ่งปี

หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี

หลังจากห้าปี

รวม

30 กันยายน 2559
(พันบาท)

36,000

144,000

701,411

881,411

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงกับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2559 กองทรัสต์ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระสอบทานการประเมินมูลค่า
ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่
ใช้ในการสอบทานการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ของผู้เช่าปัจจุบันและผู้เช่ารายใหม่ และอัตราคิดลด ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับเงินลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนสำหรับ
รอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด

เพิ่มขึ้น

รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในโครงการสาทร สแควร์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด

30 กันยายน 2559
(พันบาท)

-

9,905,942

(92,716)

774

9,814,000

7 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดในมือ

เงินฝากธนาคาร

รวม

30 กันยายน 2559
(พันบาท)

10

113,565

113,575

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	30 กันยายน 2559 (พันบาท)
เงินฝากกระแสรายวัน		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		38
เงินฝากออมทรัพย์		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.37 - 1.10	113,526
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	0.10	1
รวม		113,565

เงินสดและเงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นสกุลเงินบาท

8 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

	หมายเหตุ	30 กันยายน 2559 (พันบาท)
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	1,624
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		11,220
		12,844
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		337
รวม		13,181

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการมีดังนี้

	หมายเหตุ	30 กันยายน 2559 (พันบาท)
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ		940
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน		684
	5	1,624
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ		9,049
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน		1,246
3 - 6 เดือน		925
		11,220
รวม		12,844
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		337
รวม		13,181

9 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีระหว่างงวด มีดังนี้

	30 กันยายน 2559 (พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	-
เพิ่มขึ้น	150,211
ตัดจำหน่าย	(15,883)
ยอดคงเหลือปลายงวด	134,328

10 เงินกู้ยืมระยะยาว

	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	30 กันยายน 2559 (พันบาท)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3.74	2,000,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระหว่างงวด มีดังนี้

	30 กันยายน 2559 (พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	-
เพิ่มขึ้น	2,000,000
ยอดคงเหลือปลายงวด	2,000,000

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) จำนวน 2,000 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี และดอกเบี้ยชำระเป็นรายเดือน โดยมีหลักประกันการกู้ยืมดังนี้

- 1) การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย
- 2) การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในบัญชีรับเงินอันเกี่ยวกับสิทธิการเช่า ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าเช่าล่วงหน้าที่จะได้รับคืนจากผู้ให้เช่า
- 3) การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในบัญชีดำเนินการ ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับรายได้จากค่าเช่า
- 4) การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการทุกสัญญาที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด เป็นต้น

เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2559 กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) กับธนาคารออมสิน โดยการทำสัญญาเงินกู้ยืมฉบับใหม่ โดยเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 183 ล้านบาท

11 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ โดยมีทุนจดทะเบียน 8,148 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 814.8 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท กองทรัสต์ได้เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวนและได้แจ้งการเรียกชำระเงินทุนดังกล่าวกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมระหว่างงวด มีดังนี้

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่
22 มีนาคม 2559
(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง
วันที่ 30 กันยายน 2559
(พันบาท)

กำไรสะสมต้นงวด

บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวด

หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระหว่างงวด

(หมายเหตุ 12)

กำไรสะสมปลายงวด

-
244,279
(168,256)
76,023

12 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2559 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในอัตราหน่วยละ 0.2065 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 168.26 ล้านบาท โดยได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนในเดือน กันยายน 2559

13 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ดังนี้

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

ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว หมายถึง รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์บวก ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคารและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ แต่ไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมผันแปรของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย และปรับปรุงด้วยรายการที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจากค่าเช่าพื้นที่อาคารและรายการที่มีได้รับเป็นเงินสดจากรายได้ค่าเช่าและบริการ

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน คิดในอัตราร้อยละ 0.032 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ์ได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

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

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างงวดโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 10,156 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 122.85 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

15 ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าและบริการในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

16 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุนเจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงกำกับดูแลระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไข ที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์มีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงินซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากส่วนใหญ่จัดอยู่ในระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

17 ภาระผูกพัน

ภาระผูกพันอื่นๆ

หนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ธนาคารออกให้เพื่อประโยชน์ในการใช้ไฟฟ้า

รวม

30 กันยายน 2559
(พันบาท)

11,600

11,600

ภาระผูกพันตามสัญญาบริการอื่น

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ แก่คู่สัญญา ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติในเรื่องต่อไปนี้

1. อนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 ในอัตราหน่วยละ 0.0933 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 76.02 ล้านบาท และลดทุนชำระแล้วโดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0068 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 5.54 ล้านบาท รวมจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานและลดทุนชำระแล้วทั้งสิ้นในอัตราหน่วยละ 0.1001 บาท เป็นจำนวนเงิน 81.56 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือน ธันวาคม 2559 ซึ่งการลดทุนชำระแล้วดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับพิจารณาอนุมัติของสำนักงาน ก.ล.ด.
2. อนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1182 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 96.31 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือน ธันวาคม 2559 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

19 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่หลายฉบับได้มีการประกาศและยังไม่มีผลบังคับใช้และไม่ได้นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้อาจเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ และถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 กองทรัสต์ไม่มีแผนที่จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้มาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เรื่อง

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)

การนำเสนองบการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2559)

งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)

นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)

เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559)

สัญญาเช่า

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559)	รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2559)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2559)	การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2559)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)	ส่วนงานดำเนินงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2559)	การวัดมูลค่ายุติธรรม
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2559)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

กองทรัสต์ได้ประเมินเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อทางการเงินของกองทรัสต์จากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อทางการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
KASIKORN ASSET MANAGEMENT

ทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 0-2673-3999 โทรสาร : 0-2673-3988



UNIVENTURES
REIT Management

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิฑู
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 0-2643-7100 โทรสาร : 0-2643-7625

ติดต่อ

www.gvreit.com
Email : ir-uvrm@univentures.co.th