

PARK VENTURES



GOLDEN VENTURES
REIT

SATHORN SQUARE

รายงานประจำปี

- 30 กันยายน

2 5 6 0

GOLDEN OPPORTUNITY

www.gvreit.com

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเดนเวนเจอร์
Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



สารบัญ

2	สารจากประธานกรรมการ	67	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
5	การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของผู้จัดการกองทรัสต์	72	ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้
14	กองทรัสต์	73	ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์
16	ทรัสต์	75	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
18	โครงสร้างกองทรัสต์	77	ความรับผิดชอบต่อสังคม
19	ผู้จัดการกองทรัสต์	83	ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
46	นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	84	รายงานความเห็นของทรัสต์
52	เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	85	ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับนิติบุคคล หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
54	รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	96	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
60	รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน หรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	100	งบการเงิน
61	นโยบายการกู้ยืมเงิน		

สารจากประธานกรรมการ

ปี 2560 ที่ผ่านมา เป็นปีแรกที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (GVREIT) ได้มีการดำเนินงานครบ 12 เดือน กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นเท่ากับ 1,093 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 699 ล้านบาท อัตราส่วนกำไรขั้นต้น และ อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม สูงถึงกว่า ร้อยละ 82.20 และ ร้อยละ 63.96 ตามลำดับ ในรอบบัญชีที่ผ่านมา (ตุลาคม 2559-กันยายน 2560) กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนทั้งหมด 4 ครั้ง รวมเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.7414 บาท อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับร้อยละ 92.69 เป็นไปตามเป้าหมาย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้อย่างดี

ในปีที่ผ่านมาเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศได้ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ความต้องการเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ขยายตัวเพิ่มขึ้น อัตราว่างของพื้นที่เช่าเฉลี่ยปรับลดลงและอัตราค่าเช่าสามารถปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอที่มีการบริหารจัดการที่ดี ตั้งอยู่ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ และมีการคมนาคมสะดวกใกล้สถานีรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นคุณสมบัติของอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ทั้ง 2 โครงการ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยสูงถึงกว่า 95% และสามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอที่มีความทันสมัย เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สามารถเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีต่อองค์กรที่อยู่ในโครงการ จึงมีองค์กรชั้นนำแสดงความสนใจพื้นที่เช่าในอาคารอยู่เสมอ จากสภาวะการดังกล่าวได้กระตุ้นให้มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หันมาพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“บริษัท”) ได้ตระหนักถึงสภาวะการแข่งขันในปัจจุบัน และเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับกับปริมาณอาคารสำนักงานที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต บริษัทฯ มั่นใจว่ากลยุทธ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อาทิ การให้บริการที่ดีแก่ผู้เช่า การดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพใหม่ การสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่า และการรักษาภาพลักษณ์ให้เป็นสำนักงานเกรดเอชั้นนำของประเทศ จะทำให้กองทรัสต์สามารถรักษาสภาพประกอบการที่ดีได้ในอนาคต

สุดท้ายนี้ ในนามของประธานกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการโดยยึดหลักธรรมาภิบาลและมีมาตรฐานการดำเนินงานในระดับสากลชั้นนำ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างยั่งยืน สร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่มั่นคงแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งรักษาภาพลักษณ์ที่ดีของทรัพย์สินเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อไป

ดิเรก ตันติเฉลิม

นายฉัตรพี ตันติเฉลิม

ประธานกรรมการ



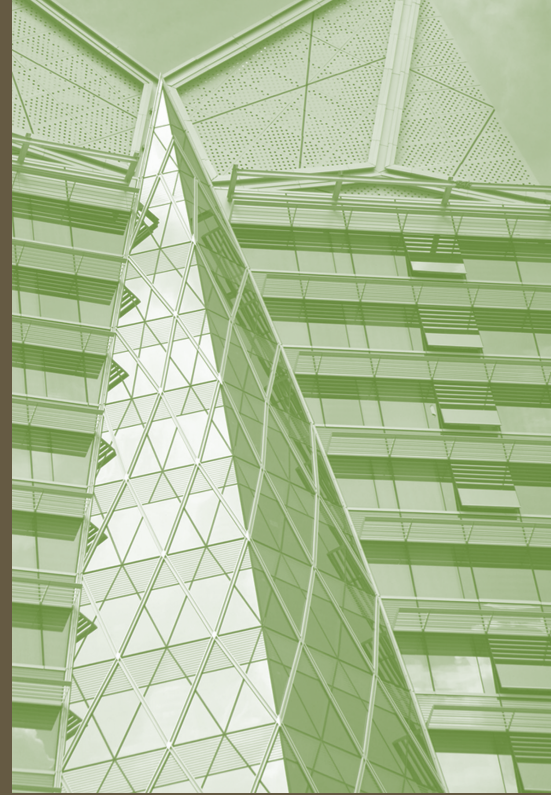
ดูแลจัดการทรัพย์สินที่ลงทุน
ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

คัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง
เพื่อลงทุนในอนาคต

สร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
ให้สมดังคำว่า “Golden Opportunity
with GOLDEN VENTURES REIT”



GOLDEN VENTURES
REIT



การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดตั้งในวันที่ 22 มีนาคม 2559 ทำให้ปีก่อนหน้ามีการดำเนินงานรวมจำนวน 193 วัน

1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 1,093 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 553 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 102.55 เนื่องจากในปี 2559 กองทรัสต์มีการดำเนินงานรวมจำนวน 193 วัน ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 1,082 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.97 ของรายได้จากการลงทุน รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 1 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 10 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560	22 มีนาคม 2559 - 30 กันยายน 2559	เปลี่ยนแปลง
	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,081,558,692	533,644,447	102.67
รายได้ดอกเบี้ย	1,379,590	3,991,248	(65.43)
รายได้อื่น	9,882,650	1,907,841	418.00
รวมรายได้จากการลงทุน	1,092,820,932	539,543,536	102.55

ผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วยโครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอกรุระ) และโครงการ สาทร์ สแควร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอกรุระ) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 99 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2560 อยู่ที่จำนวน 981 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	ไตรมาส 2/2559 ⁽¹⁾	ไตรมาส 4/2559	ไตรมาส 4/2560
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	100	100	99
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	949	961	981
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.) ⁽²⁾	26,315	26,311	27,476

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

⁽²⁾ ปรับพื้นที่ห้องสำนักงาน เพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่า

โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 96 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2560 อยู่ที่จำนวน 786 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเปลี่ยนอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการสาทร สแควร์	ไตรมาส 2/2559 ⁽¹⁾	ไตรมาส 4/2559	ไตรมาส 4/2560
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	94	95	96
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	761	765	786
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.) ⁽²⁾	73,253	73,253	73,124

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

⁽²⁾ ปรับพื้นที่ห้องสำนักงาน เพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่า

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2560 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 394 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 191 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.68 เนื่องจากในปี 2559 กองทรัสต์มีการดำเนินงานรวมจำนวน 193 วัน โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 195 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.40 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีจำนวน 30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.62 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดาน ตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.70 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 2,000 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง และจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจ 1 แห่ง

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560	22 มีนาคม 2559 - 30 กันยายน 2559	เปลี่ยนแปลง
	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
ต้นทุนการเช่าและบริการ	194,568,186	101,624,412	91.46
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18,035,520	9,545,166	88.95
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,501,059	4,513,139	88.36
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,669,106	1,446,941	84.47
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	60,866,940	29,605,248	105.60
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,082,453	1,059,515	96.55
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,481,157	1,280,907	171.77
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,024,407	15,883,326	89.03
ต้นทุนทางการเงิน	73,643,886	38,399,661	91.78
รวมค่าใช้จ่าย	393,872,714	203,358,315	93.68

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 699 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 363 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 107.91 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 647 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 403 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 165

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 51 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2559 ทำให้ในปี 2560 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับจำนวน 9,756 ล้านบาท

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2559 (ล้านบาท)
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2560	12 กันยายน 2559
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	3,119	2,935
โครงการสาทร สแควร์	6,637	6,879
ราคาประเมินรวม	9,756	9,814

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560	22 มีนาคม 2559 - 30 กันยายน 2559	เปลี่ยนแปลง
	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน	1,092,820,932	539,543,536	102.55
ค่าใช้จ่าย	393,872,714	203,358,315	93.68
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	698,948,218	336,185,221	107.91
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน ในหลักทรัพย์	2,910,414	-	
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่าย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(7,133,988)	-	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	3,269,889	35,947	8,996.42
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(50,664,712)	(91,941,779)	(44.89)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	647,329,821	244,279,389	165.00

2. ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 10,562 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 จาก ณ 30 กันยายน 2559 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 9,756 ล้านบาท ลดลงจำนวน 58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.59 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2559 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 521 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 271 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 108.46 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 104 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	ณ 30 กันยายน 2560	ณ 30 กันยายน 2559	เปลี่ยนแปลง
	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,756,000,000	9,814,000,000	(0.59)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	521,216,250	250,035,947	108.46
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	134,653,154	113,575,029	18.56
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	20,237,667	13,180,617	53.54
ดอกเบี้ยค้างรับ	471,237	564,424	(16.51)
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	23,077,593	27,081,033	(14.78)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	104,303,950	134,328,357	(22.35)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	5,360	182,757,556	(100.00)
สินทรัพย์อื่น	1,548,840	2,055,636	(24.65)
รวมสินทรัพย์	10,561,514,051	10,537,578,599	0.23

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,346 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.40 จาก ณ 30 กันยายน 2559 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,000 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.26 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง และจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจ 1 แห่ง
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 272 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.60 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

หนี้สิน (หน่วย: บาท)	ณ 30 กันยายน 2560	ณ 30 กันยายน 2559	เปลี่ยนแปลง
	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า	15,619,085	17,199,637	(9.19)
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	36,942,043	29,859,478	23.72
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	14,294,972	8,576,347	66.68
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	272,115,769	251,608,252	8.15
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,000,000,000	2,000,000,000	-
หนี้สินอื่น	6,858,732	6,311,696	8.67
รวมหนี้สิน	2,345,830,601	2,313,555,410	1.40

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,216 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 จาก ณ 30 กันยายน 2559 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.0830 บาท ซึ่งลดลงจาก ณ 30 กันยายน 2559 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.0933 บาท

3. การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 135 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 743 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 647 ล้านบาท และการลดลงในเงินภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืนจำนวน 183 ล้านบาท
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 722 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 554 ล้านบาท และการจ่ายเงินลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 102 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	ณ 30 กันยายน 2560
	จำนวน
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	743,120,859
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(722,042,734)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	21,078,125
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี/งวด	133,575,029
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี/งวด	134,653,154

4. อัตราส่วนทางการเงิน

- (1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ 30 กันยายน 2560 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหน่วย เท่ากับร้อยละ 82.20 ร้อยละ 63.96 และร้อยละ 7.88 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน 2560	ณ 30 กันยายน 2559
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	82.20	81.16
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	63.96	62.31
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหน่วย (ร้อยละ)	7.88	2.97

- (2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ 30 กันยายน 2560 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 6.62 และอัตราการหมุนของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.1024 เท่า

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน 2560	ณ 30 กันยายน 2559
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	6.62	3.19
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.1024	0.0506

(3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 30 กันยายน 2560 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 9.5124 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 9.1783 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 53.4768 เท่า

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน 2560	ณ 30 กันยายน 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	9.5124	6.5619
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	9.1783	6.0930
อัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	53.4768	40.4871

(4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 30 กันยายน 2560	ณ 30 กันยายน 2559
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 30	18.94	18.98
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า) ⁽¹⁾	ไม่เกิน 5.5 เท่า	2.49	2.71

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

5. ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2560 เท่ากับ 0.7414 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2560 เท่ากับร้อยละ 7.51 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ และเท่ากับร้อยละ 5.01 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 29 กันยายน 2560

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2560

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2559	0.1887	9 มีนาคม 2560	เงินสด
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2560	0.1997	14 มิถุนายน 2560	เงินสด
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2560	0.1980	8 กันยายน 2560	เงินสด
1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560	0.1550	25 ธันวาคม 2560	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2560

รายการ	ณ 30 กันยายน 2560	ณ 30 กันยายน 2559
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7414	0.2998
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	0.1250
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7414	0.4248
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขาย หน่วยลงทุนครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	7.41	4.25
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 และ 10.00 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2559) (ร้อยละ)	7.51	4.25
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (14.80 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 29 กันยายน 2560 และ 14.70 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2559) (ร้อยละ)	5.01	2.89

4.2
KCAL

3.0
KCAL

2.4
KCAL

1.8
KCAL

1.2
KCAL

0.6
KCAL

กองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์
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 24 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	8,046,150,000 บาท

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ “22 มีนาคม 2559” โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของทรัสต์ และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทนอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

รายได้ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ 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 ดี โอคุระ) และโครงการสาทร สแควร์ (“ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน”) มูลค่าทรัพย์สินรวม 9,906 ล้านบาท และนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ตามการปิดสมุดทะเบียน ณ วันที่ 29 กันยายน 2560

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวน หน่วยทรัสต์	ร้อยละ %
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	184,500,000	22.64%
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84%
บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,511,300	6.81%
บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	50,000,000	6.14%
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	44,094,000	5.41%
บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	39,965,000	4.90%
ธนาคารออมสิน	35,000,000	4.30%
กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซกเตอร์	25,282,700	3.10%
บริษัท ไทยพาณิชย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,922,200	2.57%
กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ อินคัมพลัส	20,548,700	2.52%
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	531,523,900	65.23%
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	283,276,100	34.77%
รวม	814,800,000	100%

ทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ :	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ที่อยู่ :	400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
ประเภทธุรกิจ :	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์ :	0-2673-3999
โทรสาร :	0-2673-7809
Homepage :	www.kasikornasset.com

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

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

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

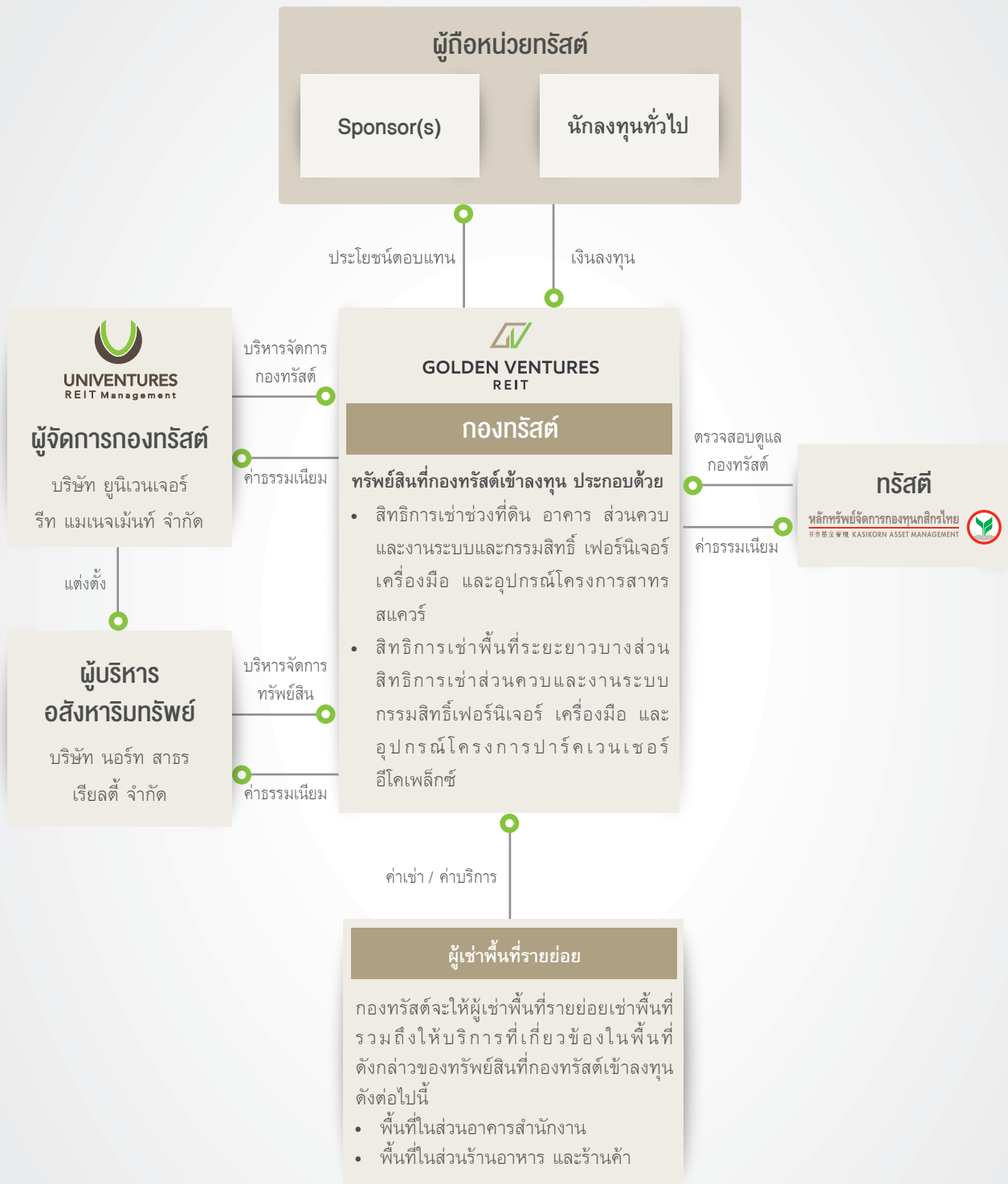
1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือตเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมกรณี que ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกิน 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

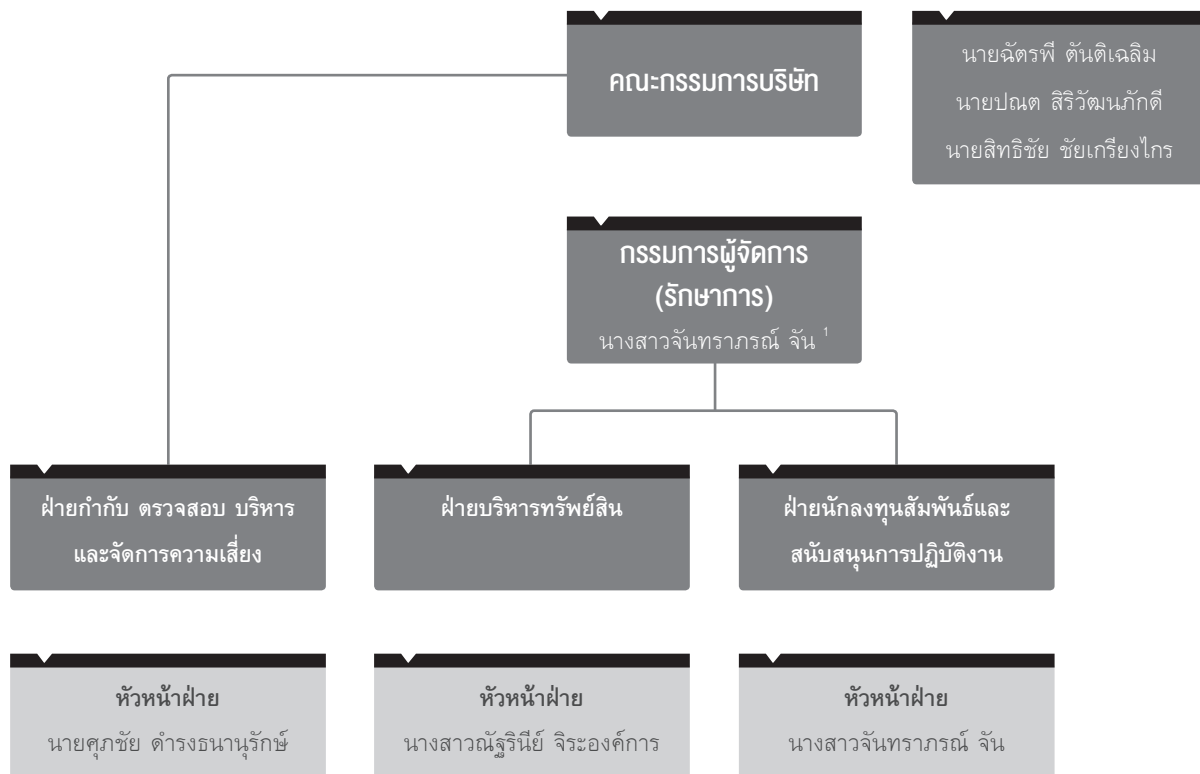
ชื่อบริษัท	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (Univentures REIT Management Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0105558004214
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	9 มกราคม พ.ศ. 2558
ที่ตั้งของบริษัท	57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: 02-643-7620 โทรสาร: 02-643-7625 อีเมล: uvrn@univentures.co.th
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ลักษณะและขอบเขต การดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (99.997%)
รายชื่อกรรมการ	1. นายปณต สิริวัฒนภักดี (กรรมการบริหาร) 2. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร (กรรมการบริหาร) 3. นายฉัตรพี ดันติเฉลิม (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองท่านจากรายชื่อกรรมการข้างต้นลงรายชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของทุกปี (เปลี่ยนรอบปีบัญชีแรกเป็นสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 จากเดิมที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม)

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) ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



หมายเหตุ: ¹ นางสาวจันทราภรณ์ จัน (หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน) ได้รับการแต่งตั้งเป็นรักษาการกรรมการผู้จัดการ แทนนายอูเรสมูธ นาวานุเคราะห์ ซึ่งได้ลาออกจากการเป็นกรรมการผู้จัดการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2560 เป็นต้นไป จนถึงวันที่กรรมการผู้จัดการท่านใหม่เข้าดำรงตำแหน่งและปฏิบัติงาน

รายชื่อและประวัติกรรมการ



01

นายอิศรพี 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
กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ /
กรรมการกลยุทธ์องค์กร
บริษัทหลักทรัพย์ เพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน)
- มีนาคม 2555 - มิถุนายน 2558
กรรมการ / อุปนายกสมาคม
สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC)
- ธันวาคม 2548 - มิถุนายน 2558
กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด
- สิงหาคม 2554 - กันยายน 2557
Executive Board Member
หอการค้านานาชาติแห่งประเทศไทย (ICC)
- พฤศจิกายน 2551 - พฤษภาคม 2553
กรรมการอิสระ
บริษัท ไมเนอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



02

นายพลต สิริวัฒนภักดี

กรรมการ / กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท
สาขาระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ
มหาวิทยาลัยลอนดอน ประเทศอังกฤษ

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์ทำงาน

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

- กรกฎาคม 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ธันวาคม 2555 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/
กรรมการพิจารณาต่อต้านและสรรหา
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
จำกัด (มหาชน)
- กรกฎาคม 2550 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/
กรรมการพิจารณาต่อต้านและสรรหา/
กรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

- พฤศจิกายน 2548 - ปัจจุบัน
กรรมการ/กรรมการบริหาร บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)
- มีนาคม 2556 - ปัจจุบัน
กรรมการ เฟรเซอร์ส เซนเตอร์พอยต์ ลิมิเตด
- ตุลาคม 2559 - ปัจจุบัน
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม เฟรเซอร์ส เซนเตอร์พอยต์ ลิมิเตด
- มกราคม 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการ/กรรมการบริหาร
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
- ตุลาคม 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท สิริดำรงธรรม จำกัด
- มิถุนายน 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์ จำกัด
- พฤษภาคม 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ทรีพีลบลูมส์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ พลัส จำกัด
- มกราคม 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ฟ้าประทานแผ่นดินทอง จำกัด
- พฤศจิกายน 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท วัฒนภักดี จำกัด
- มกราคม 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด
- สิงหาคม 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ควอนตัม แคปปิตอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- พฤษภาคม 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้งส์ (2519) จำกัด
- ธันวาคม 2557 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท เลควิว กอล์ฟ แอนด์ ยอร์ช คลับ จำกัด
- ตุลาคม 2557 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท เกษมทรัพย์วิวัฒน์ จำกัด
- มีนาคม 2557 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- พฤศจิกายน 2556 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- มิถุนายน 2556 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท เกษมทรัพย์สิริ จำกัด
- ธันวาคม 2555 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ธันวาคม 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ทีซีซี เอ็กซิปปัน แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด
- ธันวาคม 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ทีซีซี เทวด แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด
- พฤษภาคม 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท เอ็น.ซี.ซี. เอ็กซิปปัน ออกาไนเซชัน จำกัด
- พฤษภาคม 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท เอ็น.ซี.ซี. อิมเมจ จำกัด
- พฤษภาคม 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

- เมษายน 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กุมภาพันธ์ 2553 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท นอร์ธ ปาร์ค เรย์เอสเตท จำกัด
- มกราคม 2553 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท นอร์ธ ปาร์ค กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด
- ธันวาคม 2552 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท เดอะอะอูร์ ยอร์ช คลับ โฮเต็ล จำกัด
- พฤษภาคม 2552 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท หนองคายคันทรี กอล์ฟคลับ จำกัด
- สิงหาคม 2551 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท เทอราโกร เฟอร์ติไลเซอร์ จำกัด
- มีนาคม 2551 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท นอร์ม จำกัด
- 2551 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ บริษัท สุราษฎร์ธานี จำกัด
- กรกฎาคม 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท อเดลฟอส จำกัด
- พฤษภาคม 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอทเทท (ระยอง) จำกัด
- กุมภาพันธ์ 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- กันยายน 2549 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท คริสตอลลา จำกัด
- สิงหาคม 2549 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท พรอนธอร์ จำกัด
- มีนาคม 2547- ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท เบียร์ทิพย์ บริวเวอรี่ (1991) จำกัด
- สิงหาคม 2544 - ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด

ประสบการณ์ย้อนหลัง

- เมษายน 2550 -กรกฎาคม 2560
กรรมการ/กรรมการบริหาร บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
- กรกฎาคม 2556 - กันยายน 2559
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- มีนาคม 2554 - กรกฎาคม 2556
กรรมการ บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- ธันวาคม 2556 - กันยายน 2558
กรรมการ บริษัท ทิพย์สุโขทัย ไปโอ-เทค จำกัด
- ธันวาคม 2556 - กันยายน 2558
กรรมการ บริษัท ทิพย์สุพรรณบุรี ไปโอเอนเนอี่ จำกัด
- สิงหาคม 2555 - กันยายน 2560
กรรมการ บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด
- กันยายน 2554 - กันยายน 2558
กรรมการ บริษัท ทิพย์นครสวรรค์ ไปโอเอนเนอี่ จำกัด

- กันยายน 2554 - กันยายน 2558
กรรมการ บริษัท น้ำตาลทิพย์สุโขทัย จำกัด
- มิถุนายน 2554 - พฤษภาคม 2556
กรรมการ บริษัท วัฒนพัฒน์เทรดดิ้ง จำกัด
- เมษายน 2554 - พฤษภาคม 2555
กรรมการ บริษัท โรงงานอุตสาหกรรมบางปะอิน จำกัด
- เมษายน 2553 - พฤศจิกายน 2555
กรรมการ บริษัท ทีซีซีแอล 1 จำกัด
- มกราคม 2553 - พฤศจิกายน 2555
กรรมการ บริษัท เอ ซี เค รีลตี้ จำกัด
- ตุลาคม 2553- มีนาคม 2554
กรรมการ บริษัท ทิพย์พัฒน์ อาร์เซด จำกัด
- มิถุนายน 2553 - มิถุนายน 2554
กรรมการ บริษัท ที.ซี.ซี คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- มิถุนายน 2552 - กรกฎาคม 2556
กรรมการ บริษัท ปริดีประภา จำกัด
- มิถุนายน 2551- กันยายน 2558
กรรมการ บริษัท น้ำตาลทิพย์นครสวรรค์ จำกัด
- เมษายน 2551 - กันยายน 2558
กรรมการ บริษัท ทิพย์กำแพงเพชร ไปโอเอนเนอี่ จำกัด
- เมษายน 2551 - กันยายน 2558
กรรมการ บริษัท ทิพย์สุโขทัย ไปโอเอนเนอี่ จำกัด
- มกราคม 2551 - กันยายน 2558
กรรมการ บริษัท ทิพย์สุโขทัย ไปโออีไฟเนอี่ จำกัด
- พฤศจิกายน 2551 - สิงหาคม 2557
กรรมการ บริษัท ทีซีซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- กรกฎาคม 2551 - สิงหาคม 2557
กรรมการ บริษัท ทีซีซี แลนด์ รีเทล จำกัด
- พฤศจิกายน 2551 - พฤษภาคม 2556
กรรมการ บริษัท ทีซีซี เรย์เอสเตท ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- พฤศจิกายน 2550 - เมษายน 2560
กรรมการ บริษัท ปากช่อง แดปิตอล จำกัด
- ตุลาคม 2550 - กรกฎาคม 2556
กรรมการ บริษัท ทีซีซี แอสเสท เวิร์ด คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- กรกฎาคม 2550 - กุมภาพันธ์ 2560
กรรมการ บริษัท ทีซีซี แลนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- พฤศจิกายน 2549 - เมษายน 2559
กรรมการ บริษัท ลีวีนา จำกัด
- สิงหาคม 2549- กันยายน 2558
กรรมการ บริษัท น้ำตาลทิพย์กำแพงเพชร จำกัด
- สิงหาคม 2549- กันยายน 2558
กรรมการ บริษัท อุตสาหกรรมน้ำตาลสุพรรณบุรี จำกัด
- ธันวาคม 2548- สิงหาคม 2557
กรรมการ บริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด
- สิงหาคม 2547- เมษายน 2556
กรรมการ บริษัท โกลเด็นเวลล์ จำกัด



03

นายสิริกรชัย ชัยเกรียงไกร

กรรมการ / กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาบัญชี
(เกียรตินิยมอันดับ 1)
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Mini MBA สาขา Leadership Management
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

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
- มีนาคม 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการกำกับดูแลกิจการ
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- สิงหาคม 2556 - ปัจจุบัน
กรรมการ
เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พอยต์ ลิมิเตด
- กุมภาพันธ์ 2556 - ปัจจุบัน
กรรมการ
เฟรเซอร์ แอนด์ เนฟ, ลิมิเตด
- ธันวาคม 2555 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
จำกัด (มหาชน)
- ตุลาคม 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ / รองประธานคณะกรรมการบริหาร คนที่ 1
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)
- พฤษภาคม 2553 - ปัจจุบัน
กรรมการรองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่อาวุโส
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- กรกฎาคม 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- เมษายน 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
- มกราคม 2549 - ปัจจุบัน
กรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร คนที่ 2
บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- ธันวาคม 2544 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท เบอรัลล์ ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์

01

นางสาวจินตราภรณ์ จัน

- รักษาการกรรมการผู้จัดการ
- หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญาตรี
บัญชีบัณฑิต สาขาการเงิน
มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ประสบการณ์ทำงาน

ดำรงตำแหน่ง

- ตั้งแต่ 1 กันยายน 2560 เป็นต้นไป
จนถึงวันที่กรรมการผู้จัดการท่านใหม่เข้าดำรงตำแหน่ง
และปฏิบัติงาน
รักษาการกรรมการผู้จัดการ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ธันวาคม 2558 - ปัจจุบัน
หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- พฤศจิกายน 2549 - พฤศจิกายน 2558
Assistant Vice President (Finance)
บริษัท แปซิฟิค สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด

02

นายอรุณัฐ นาวานุเคราะห์

กรรมการผู้จัดการ

(ลาออกมีผลวันที่ 1 กันยายน 2560)

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์ทำงาน

ดำรงตำแหน่ง

- ตุลาคม 2558 - สิงหาคม 2560
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

03

นายศุภชัย ดำรงธนบุรุษ หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

คุณสมบัติทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท
บริหารธุรกิจ สาขาบัญชีเพื่อการวางแผน
และควบคุม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

ดำรงตำแหน่ง

- ตุลาคม 2558 - ปัจจุบัน
หัวหน้าฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ 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)

04

นางสาวณัฐริณี จีระองค์การ หัวหน้าฝ่ายบริหารทรัพยากร

คุณสมบัติทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท
สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

ดำรงตำแหน่ง

- กุมภาพันธ์ 2560 - ปัจจุบัน
หัวหน้าฝ่ายบริหารทรัพยากร
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- มิถุนายน 2555 - มกราคม 2560
รองผู้อำนวยการฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
และอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
- ตุลาคม 2554 - พฤษภาคม 2555
เจ้าหน้าที่อาวุโสวิเคราะห์สินเชื่อ
บริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ

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

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นภายใต้ความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) บริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ี รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาล้างภัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (3) กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มี ประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

- (9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่าง หนึ่งอย่างใด แทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้
- (ก) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ และ ดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่ทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ข) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และทรัสต์
 - (ค) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ง) การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่นๆ เป็นต้น
 - (จ) งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
 - (ฉ) งบประมาณประจำปีและแผนงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในฉบับนี้กำหนดให้คณะกรรมการอนุมัติ
 - (ช) รายการพิเศษหรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง ของบริษัทฯ ทำเรื่องขออนุมัติ
 - (ซ) ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (11) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และ จัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา รับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่อง ดังต่อไปนี้
- (1) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ
 - (ก) ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
 - (ข) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการ จัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการ แก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์
 - (ง) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและ จัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
 - (จ) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
 - (2) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ
 - (ก) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และ กำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ บัญชีความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ ของกองทรัสต์

- (ข) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
- (ค) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของ กองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- (ง) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนิน งานของกองทรัสต์
- (จ) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ฉ) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และกองทรัสต์

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัท มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด ของบริษัท โดยการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมี คุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้น ของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับ เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับ เดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้ว เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (3) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็น บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่ จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่ มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วน ผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคล ที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษา ทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีให้ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวม ถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการ ทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหาร ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงิน ในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง น�อฉล หรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัท ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัท ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- (5) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัท จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (ก) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - (ข) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัท มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

- (1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

- (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 หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษักรรกรกรกรในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดย บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

(1) หน้าที่โดยทั่วไป

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

- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 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 สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
1. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (1.6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (1.7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือน

นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- (1.9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (1.10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือ งดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (1.11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในการพิจารณาคัดเลือก ชื่อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลัก ทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (1.12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่ เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็น อิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของ ธุรกรรมนั้น
ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือ ได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้ หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (1.13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับ ดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

(2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (2.1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไป ตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและ ถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
 - (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและ กฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

- (ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย 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) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- (ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ฌ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

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

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (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 ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม 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

- (จ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (2.5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะ ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามี การจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด ในสัญญาดังกล่าว
- (2.6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือ เชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงาน ประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลบังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะ เวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (2.7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของ ตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและ เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยใน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตาม กฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2.8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงใน การอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (2.9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของ ตลาดหลักทรัพย์
- (2.10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน เก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้ว แต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2.11) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบ สภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะ คล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2.12) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหา ผู้เช่า
- (2.13) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ใน การจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวก่อตั้งทรัสต์กำหนด

แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

(3) หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(3.1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ให้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิมอย่างใดก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

(3.2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้
- (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

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 และทรัสต์กำหนดให้แก่บริษัทและทรัสต์ทราบ
3. หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัท และทรัสต์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและตกลงว่าปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะอยู่ในการกำกับดูแลของบริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัท และทรัสต์ในการปฏิบัติตามระบบกำกับดูแลสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่บริษัท และ/หรือทรัสต์กำหนดอย่างเคร่งครัด
5. หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่บริษัท และทรัสต์ทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
6. การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล(Outsourcing)
การปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการด้วยตนเองเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่บางส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือประกาศใดๆ ที่ใช้บังคับแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในนโยบายเกี่ยวกับการมอบหมายงานและการว่าจ้างบุคคล

ภายนอกให้ช่วยเหลือในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Outsourcing) ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเปิดเผยต่อบริษัท แล้ว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการมอบหมายดังกล่าวทุกครั้ง นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องควบคุมดูแลผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวให้ปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ แห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7. ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มี ปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัท ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามพ.ร.บ.ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน บริษัท ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

- กำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และเพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- ดำเนินการสรุปและนำเสนอเพื่อพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการสำหรับกรณียกเว้นพิเศษหรือรายงานนอกงบประมาณ

ฝ่ายบริหารทรัสต์สิน

- 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 มีรายละเอียดตามตารางดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	- ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงและฝ่ายบริหารทรัพย์สิน) - ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) - การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน)
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	- ระบบการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) - ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน)
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	- การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร - การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ - การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ - การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามระบบงานย่อยในส่วนนี้ทั้งหมด)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)	• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน)
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	• ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัทฯ (กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง) • ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (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) - o ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน) - o ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน) - o ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	- o ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน) - o ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน) - o ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน) • ระบบการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	• ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน)
10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	• ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน)
11. ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์	• ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน)

คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

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

นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจน
จนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด หรือ
จะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

1. นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงาน รวมถึง
อสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าวด้วย
ยกตัวอย่างเช่น (แต่ไม่จำกัดเพียง) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อเป็นร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ และ
ทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุน ดังนี้

- (ก) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่
เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือ
สิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (ข) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ
เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้
บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
อย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ค) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ
ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย)
เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการ
กำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่า
พึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (ง) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า
(75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจ
ลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มาและใช้พัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
ของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอ
เพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (จ) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและนำไปเพื่อวัตถุประสงค์
สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต
เสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย
 - (2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก
สำนักงาน ก.ล.ต.

- (ค) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทจะต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (ข) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยง หรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการกระทำจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบโดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

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 ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- 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) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอนุโลม
 - 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 หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
 - (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 หุ่นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ่นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - 3. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
 - (ญ) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
2. อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

3. ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ 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

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน 2 โครงการ โดยรายละเอียดดังข้อ 2.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์
เข้าลงทุน ทำให้กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวน
4 ครั้ง มีรายละเอียดดังตารางข้างล่าง

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่ขึ้น เครื่องหมาย	วันจ่ายเงิน ประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผล ประกอบการ
10 กุมภาพันธ์ 2560	23 กุมภาพันธ์ 2560	9 มีนาคม 2560	เงินสด	0.1887	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2559
15 พฤษภาคม 2560	26 พฤษภาคม 2560	14 มิถุนายน 2560	เงินสด	0.1997	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2560
10 สิงหาคม 2560	23 สิงหาคม 2560	8 กันยายน 2560	เงินสด	0.1980	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2560
27 พฤศจิกายน 2560	7 ธันวาคม 2560	25 ธันวาคม 2560	เงินสด	0.1550	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560



รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

รายละเอียดสินทรัพย์



อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

รายละเอียด	โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 - 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 - 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน 2. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 24 ปี (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน ที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เข้าจาก หม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,028 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2560	3,119 ล้านบาท (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมถนนเพลินจิต-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 ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 27,476 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 6 ปี)





อาคารสาทร สแควร์

รายละเอียด	โครงการสาทร สแควร์
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 25 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 23 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่า ที่ บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด เช่าจาก สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,878 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2560	6,637 ล้านบาท (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนราชมรรคาสาทร-สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยที่ดินมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.3 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	114,567 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 73,124 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 6 ปี)

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต.อนุมัติ ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการประมาณการงบกระแสเงินสด ตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าว เป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ เป็นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)		
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ (ปี)	23.93 ปี		
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2560		
วันที่สำรวจ	7 กันยายน 2560		
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2560 สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)		
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,119,000,000 บาท (สามพันหนึ่งร้อยสิบเก้าล้านบาทถ้วน)		
สมมติฐาน			
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า (ประมาณการ ต.ค. 2560 - ก.ย. 2561)	- สำนักงาน	955 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%)	
	- ร้านค้า	2,167 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%)	
	- ห้องเก็บของ	443 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%)	
	- รายได้อื่น	1.5% ของรายได้จากพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรม	
อัตราการใช้พื้นที่ (ประมาณการ ต.ค. 2560 - ก.ย. 2561)	- สำนักงาน	100% และ 98% ในปีถัดไป	
	- ร้านค้า	100% และ 98% ในปีถัดไป	
	- ห้องเก็บของ	100% และ 98% ในปีถัดไป	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	รอบปีสัญญา	ค่าธรรมเนียมรายปี (ต่อเดือน)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (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	- ค่าบริหารจัดการอาคาร 75 บาท/ตร.ม./เดือน (ประกอบด้วยค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด และค่าบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอาคาร) - ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด 1.50% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (ปีที่ 1-5 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์) - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา 3.50% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (ปีที่ 1-5 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์) - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต 2.50% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (ปีที่ 1-5 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์)
ค่าประกันภัยตามกรรมธรรม์	2,165,282 บาท (ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป)
อัตราคิดลด (discount rate)	9.5%

อาคารสาร สแควร์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ (ปี)	23.02 ปี
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2560
วันที่สำรวจ	8 กันยายน 2560
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2560 สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,637,000,000 บาท (หกพันหกร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

สมมติฐาน

อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า (ประมาณการ ต.ค. 2560 - ก.ย. 2561)	- สำนักงาน 800 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%) - ร้านค้า 1,367 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%) - ห้องเก็บของ 318 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%) - Victor Club 500,000 บาท/เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.0%) - รายได้อื่น 2.5% ของรายได้จากพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชย์กรรม
อัตราการเช่าพื้นที่ (ประมาณการ ต.ค. 2560 - ก.ย. 2561)	- สำนักงาน 96% และ 96% ในปีถัดไป - ร้านค้า 100% และ 98% ในปีถัดไป - ห้องเก็บของ 100% และ 98% ในปีถัดไป

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	รอบปีสัญญา	ค่าธรรมเนียมรายปี (ต่อเดือน)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (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

ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	- ค่าบริหารจัดการอาคาร 60 บาท/ตร.ม./เดือน (ประกอบด้วยค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด และค่าบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอาคาร) - ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด 1.50% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (ปีที่ 1-5 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์) - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา 2.50% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (ปีที่ 1-5 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์) - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต 2.50% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (ปีที่ 1-5 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์)
ค่าประกันภัยตามกรรมสิทธิ์	1,454,522 บาท (ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป)
อัตราคิดลด (discount rate)	9.5%

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว เห็นว่ารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกดังสินค้า ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการประเมินด้วยวิธีรายได้มีความเหมาะสม ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงการพิจารณาแนวโน้มของธุรกิจให้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต



รายละเอียดของสิ่งหาทรัพย์สินที่ลงทุน
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 และตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับ การจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

5. วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันจากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มีจำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 1 หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

6. การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ /หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

7. ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) และธนาคารออมสิน (“ผู้ให้กู้”) ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) และธนาคารออมสิน
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ิกระทำในนามของทรัสต์ิเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเดนเวนเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 2,195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย - ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้ที่ 1 : ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2 : ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก วงเงินสินเชื่อที่ 3 : ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก - ธนาคารออมสิน วงเงินกู้ที่ 1 : ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราคงที่ต่อปี อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 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 โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	- ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ในกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก มีดังนี้ 1.1 ในระหว่างที่มีการหยุดชะงักของธุรกิจ และในทันทีที่ได้รับเงินประกันที่ได้รับในช่วงธุรกิจหยุดชะงัก ผู้กู้ตกลงโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระอยู่ในขณะนั้นภายใต้สัญญา (หากมี) ให้แก่ผู้ให้กู้โดยทันที 1.2 นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 1.1 ข้างต้น ผู้กู้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่อย่างมีเงื่อนไขในกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้แก่ผู้ให้กู้ และภายหลังเข้าทำสัญญาโอนสิทธิผู้กู้จะดำเนินการให้มีการสลักหลังกรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมและเป็นผู้อุปประกันภัยร่วม - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีรับเงินอันเกี่ยวกับสิทธิการเช่า ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงการเลิกสัญญาเช่า และให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีดำเนินการ ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับรายได้จากค่าเช่า - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด ในบัญชีเพื่อรับเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินของ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด และให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี โดยผู้ให้กู้ตกลงว่าจะต้องให้นำเงินในบัญชีดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการซ่อม/สร้างทรัพย์สินซึ่งได้เอาประกันภัยไว้ที่เสียหายเท่านั้น - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการทุกสัญญาของโครงการ สาทรสแควร์ ซึ่งมีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี ให้แก่ผู้ให้กู้ นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน “การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข” หมายถึง การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิเรียกร้อง ประโยชน์ ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนซึ่งมีอยู่ภายใต้สิทธิหรือทรัพย์สินที่ได้โอนดังกล่าว เช่น สิทธิที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง สิทธิที่จะได้รับเงินประกันภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ซึ่งการโอนสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้นั้นจะมีผลเป็นการโอนสิทธิเด็ดขาดเมื่อ (ก) เกิดเหตุการณ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเหตุผิดสัญญา (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้กู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ (ข) ผู้ให้กู้ได้ออกหนังสือแจ้งการความล้มสมบูรณ์ของการโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเรียกร้องให้การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีผลสมบูรณ์ “การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาด” หมายถึง การโอนสิทธิเรียกร้อง ประโยชน์ ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนให้แก่ผู้ให้กู้ซึ่งมีผลทันทีที่มีการลงนามในสัญญาโอนสิทธิ ทั้งนี้ การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดจะใช้ในการกรณีการโอนสิทธิในเงินประกันที่จะได้รับภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระ ในขณะนั้นภายใต้สัญญา (หากมี)

ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย/การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	1. ผู้กุตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ • ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ จำนวนเกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อย่างไรก็ตาม ผู้กู้สามารถก่อหนี้ได้ หากการก่อหนี้ดังกล่าวเข้าเงื่อนไข (1) - (3) ดังต่อไปนี้ (1) ไม่มีข้อตกลงและเงื่อนไขสำคัญตามที่สรุปไว้เบื้องต้นในตารางนี้ อันเป็นการให้เปรียบแก่ผู้ให้กู้อื่นมากกว่าผู้ให้กู้ (2) การชำระคืนเงินกู้เป็นไปในคราวเดียว (เว้นแต่ กรณีผู้ให้กู้นั้นเป็นบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย หรือนิติบุคคลอื่นใดซึ่งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องมีการชำระคืนหนี้บางส่วน ให้มีการแบ่งชำระคืนเงินกู้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ตลอดอายุของสัญญาเงินกู้) และ (3) เป็นการก่อหนี้เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินประเภทพื้นที่สำนักงาน ร้านค้า และ/หรือห้องประชุมให้เช่า • ก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นใด เว้นแต่เป็นทางการค้าปกติของผู้กู้ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน • ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ • ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถเข้ากระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กู้ ตามเงื่อนไขที่จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ซึ่งจะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป • เข้าทำสัญญาเช่าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้กู้ ทั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วน โดยกำหนดให้มีการชำระค่าเช่าในคราวเดียว • ทำธุรกรรมจำหน่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่ไม่ใช่การค้าปกติของผู้กู้ 2. ผู้ให้กู้มีสิทธิในการบังคับชำระหนี้กับลูกหนี้หรือหลักประกันการกู้ยืมตามจำนวนเท่าที่ตนเป็นเจ้าของและมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือมูลหนี้หนี้ นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาดตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้)
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาดตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมของสภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครไตรมาส 2 ปี 2560 (เมษายน - มิถุนายน 2560) ยังคงมีทิศทางขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานใหม่หลายแห่ง และเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ของปี 2559 พบว่า จำนวนพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องมาจากการเปิดตัวของอาคารสำนักงานใหม่ อาทิ อาคารเกษร ทาวเวอร์ (Gaysorn Tower), อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค (BHIRAJ TOWER at BITEC) โดยปริมาณการใช้พื้นที่สำนักงานยังคงเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 92.5% และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (“CBD”) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 975 บาท/ตารางเมตร/เดือน

อุปทาน

ในไตรมาส 2 ปี 2560 อุปทานของอาคารสำนักงานอยู่ที่ประมาณ 8.64 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 0.9% จากไตรมาส 1 ปี 2560 (Q-o-Q) ที่มีจำนวน 8.56 ล้านตารางเมตร และเพิ่มขึ้น 1% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) ที่มีจำนวน 8.53 ล้านตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ในเขต CBD ประมาณ 1.30 ล้านตารางเมตร ซึ่งไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสที่ผ่านมา และไม่เปลี่ยนแปลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าจะมีสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและจะแล้วเสร็จในปี 2560 - 2563 ประมาณ 420,000 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ในเขต CBD ประมาณ 126,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 30% ของพื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งหมด โดยอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง อาทิ โครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ (Singha Complex) และโครงการสามย่าน มิตรทาวน์ (Samyan Mitrtown) และคาดการณ์ว่าอีก 10 ปีข้างหน้า กรุงเทพฯ จะมีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่ากว่า 9.6 ล้านตารางเมตร

อุปสงค์

ปริมาณการใช้พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครยังคงเพิ่มสูงขึ้น และพบว่าความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานล่วงหน้า (pre-leasing) ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาส 2 ปี 2560 มีปริมาณการเช่าพื้นที่สำนักงานประมาณ 7.99 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 1% หรือ 90,000 ตารางเมตร จากไตรมาส 1 ปี 2560 (Q-o-Q) ที่มีปริมาณการเช่าพื้นที่ 7.90 ตารางเมตร และเพิ่มขึ้น 2.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) ที่มีปริมาณการเช่าพื้นที่ 7.81 ล้านตารางเมตร

เมื่อพิจารณาจากอาคารสำนักงานเกรด A ในเขต CBD พบว่า ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานคงที่จากไตรมาสก่อน คือ มีปริมาณการเช่าประมาณ 1.20 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 (Y-o-Y) ที่มีอัตรา 1.16 ล้านตารางเมตร เนื่องมาจากการเกิดขึ้นใหม่ของอาคารสำนักงานเกรด A ที่อยู่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) อาทิ อาคารเอ็ม ทาวเวอร์ (M Tower) สุขุมวิท 62 และ อาคารจี ทาวเวอร์ (G Tower) พระราม 9

ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่าและอัตราพื้นที่ว่างของอาคารสำนักงาน

	ไตรมาส 2/2560		ไตรมาส 1/2560		ไตรมาส 2/2559	
	พื้นที่รวม (ล้านตร.ม.)	เกรด A ศูนย์กลางธุรกิจ (ล้านตร.ม.)	พื้นที่รวม (ล้านตร.ม.)	เกรด A ศูนย์กลางธุรกิจ (ล้านตร.ม.)	พื้นที่รวม (ล้านตร.ม.)	เกรด A ศูนย์กลางธุรกิจ (ล้านตร.ม.)
พื้นที่ปล่อยเช่า	8.64	1.30	8.56	1.30	8.53	1.30
พื้นที่ที่มีการเช่า	7.99	1.20	7.90	1.20	7.81	1.16
พื้นที่ว่าง	0.65	0.10	0.66	0.10	0.72	0.14
อัตราพื้นที่ว่าง	7.5%	6.2%	7.7%	7.7%	8.5%	10.6%

ที่มา : แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

พื้นที่เช่าและอัตราพื้นที่ว่าง

อัตราพื้นที่ว่างโดยรวมของอาคารสำนักงานในไตรมาส 2 ปี 2560 ลดลงเหลือ 7.5% หรือพื้นที่ว่างประมาณ 651,000 ตร.ม. จากไตรมาสก่อน (Q-o-Q) ที่มีอัตราว่าง 7.7% หรือพื้นที่ว่างประมาณ 689,000 ตร.ม. และลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) ที่มีอัตราว่าง 8.5%

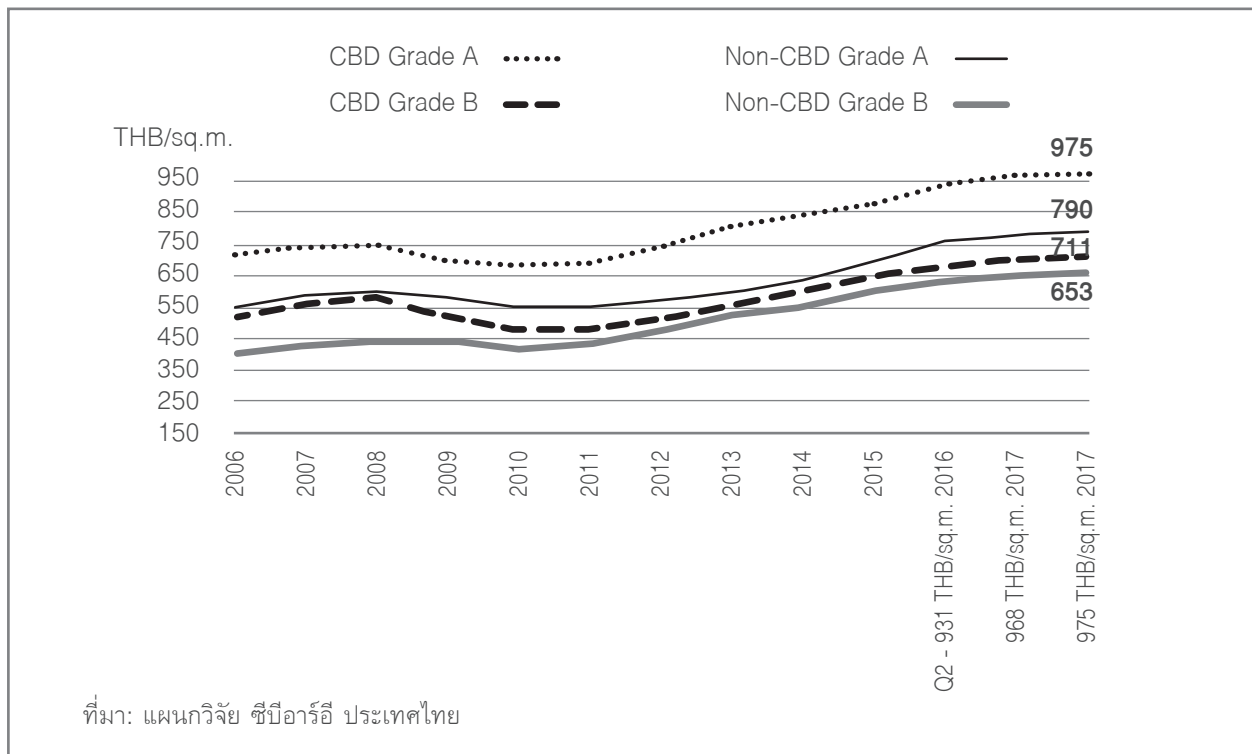
ทั้งนี้ พื้นที่ว่างของอาคารสำนักงานเกรด A ในเขต CBD ลดลงเหลือ 6.2% จากไตรมาสก่อน (Q-o-Q) ที่มีอัตราว่าง 7.7% และลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) ที่มีอัตราว่างสูงถึง 10.6% ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าอาคารสำนักงานเปิดใหม่ เช่น อาคาร ภริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (BHIRAJ TOWER at EmQuartier), อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ (AIA Sathorn Tower), อาคาร เมโทรโพลิส (Metropolis) และ อาคาร เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ (FYI CENTER) เป็นต้น มีจำนวนผู้เช่าเพิ่มขึ้น

อัตราค่าเช่า

ภาพรวมของอัตราค่าเช่าสำนักงานระดับไพรม์เกรด (เกรด A) ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก จากผลการสำรวจของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่ทำการสำรวจอาคารสำนักงานในเมืองต่างๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกจำนวน 20 แห่ง พบว่า ในไตรมาส 1 ปี 2560 อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยมีการเติบโตเพิ่มขึ้น 1% จากไตรมาสก่อน โดยกรุงเทพฯ ยังคงเป็นเมืองที่มีอัตราค่าเช่าเติบโตแข็งแกร่งที่สุดในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ซึ่งเติบโตจากไตรมาสก่อน 3.1% และเติบโตจากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว 9.6% ถือเป็นการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมากกว่า 2 ปี และคาดว่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากความต้องการอาคารสำนักงานยังคงมีมากกว่าจำนวนอาคารสำนักงานที่มีอยู่อย่างจำกัด

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในอดีตช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในเขต CBD ของกรุงเทพฯ ในไตรมาส 2 ปี 2560 เท่ากับ 975 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณ 0.7% จากไตรมาสก่อน และปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าประมาณ 4.7%

กราฟแสดงอัตราค่าเช่าแยกตามเกรดและทำเล



เมื่อแบ่งอัตราค่าเช่าตามเกรดของอาคารและทำเล พบว่า อัตราค่าเช่าสำนักงานเกรด A ย่าน CBD อาทิ ย่านเพลินจิต อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน และย่านอโศก อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,100 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด คาดการณ์ว่า ในอนาคตหากมีโครงการสำนักงานใหม่ๆ เกิดขึ้น อัตราค่าเช่ามีโอกาสรับขึ้นได้อย่างต่อเนื่องจากศักยภาพของการขยายตัวของประเทศไทยที่จะมีนักลงทุนไทยและนักลงทุนต่างชาติดำเนินธุรกิจมากขึ้น

ตารางอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานแยกตามทำเล

ทำเล	บาท / ตารางเมตร / เดือน	
	เกรด A	เกรด B
สาทร, สีลม และวิฑู	900 - 1,300	650 - 900
สุขุมวิท, เพลินจิต และชิดลม	850 - 1,200	650 - 850
อโศก, รัชดาภิเษก	700 - 850	450 - 700

ที่มา : บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

ที่มาข้อมูล : แผนกวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด , บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกโดยทั่วไป

- ในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 เศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา มีการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.1 โดยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 2.0 ในไตรมาสที่ผ่านมา อันเนื่องมาจากการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนและการส่งออกสินค้าและบริการ รวมทั้งการขยายตัวของการลงทุนภาครัฐ อย่างไรก็ตามการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนชะลอตัวลงจากไตรมาสที่ผ่านมา ด้านอัตราว่างงานลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 4.4 ซึ่งต่ำที่สุดในรอบ 10 ปี และอัตราเงินเฟ้อลดลง
- ด้านเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศยูโรโซน มีความต่อเนื่องในการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.9 ในไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ และความเชื่อมั่นของผู้บริโภค รวมถึงภาคอุตสาหกรรมและภาคบริการเร่งขึ้นตามการฟื้นตัวของภาคการส่งออก ส่วนอัตราการว่างงานลดลงอยู่ที่ร้อยละ 9.2 ซึ่งต่ำสุดในรอบ 8 ปี อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 1.5 ลดลงจากร้อยละ 1.8 ในไตรมาสที่ผ่านมา
- เศรษฐกิจของประเทศญี่ปุ่นมีการขยายตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องอยู่ที่ร้อยละ 2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในไตรมาสที่ผ่านมา อันเนื่องมาจากอุปสงค์ภายในประเทศขยายตัวขึ้นทั้งการบริโภคภาคครัวเรือน และการลงทุนของทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่เร่งตัวขึ้น ในขณะที่อัตราการว่างงานเฉลี่ยในไตรมาส 2 ปี 2560 ลดลงอยู่ที่ร้อยละ 2.9 ซึ่งต่ำสุดในรอบ 22 ปี ขณะที่อัตราเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นอย่างช้า
- กลุ่มอาเซียน อาทิ สิงคโปร์ มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ และเวียดนาม มีการปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากการส่งออกและการบริโภคของภาคเอกชน ส่วนเศรษฐกิจของประเทศอินโดนีเซีย และเกาหลีใต้ ทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้า

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

- ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2560 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดว่า จะขยายตัวร้อยละ 3.5 - 4.0 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในปี 2559 โดยคาดว่าจะมูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 5.7 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.2 และร้อยละ 3.4 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ 0.4 - 0.9 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 9.7 ของ GDP
- ภาวะเศรษฐกิจไตรมาส 2 ปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 3.7 ปรับตัวดีขึ้นจากที่ร้อยละ 3.3 ในไตรมาสที่แล้ว เนื่องมาจากหลายปัจจัย อาทิเช่น การขยายตัวด้านการส่งออกสินค้าและบริการ, การใช้จ่ายภาครัฐบาล, การบริโภคภาคเอกชน, การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน และการขยายตัวทางด้านการผลิต ทั้งสาขาเกษตรกรรม ค้าปลีกค้าส่ง โรงแรมและภัตตาคาร การขนส่งและคมนาคม สำหรับสาขาอุตสาหกรรม ก่อสร้าง ไฟฟ้า ก๊าซ และประปามีการชะลอตัวลดลง

อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ร้อยละ)

อัตราการขยายตัว (%)	2559	2559				2560	
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
GDP (YoY)	3.2	3.1	3.6	3.2	3.0	3.3	3.7
ภาคเกษตร	0.6	-2.0	-0.4	0.9	3.0	5.7	15.8
ภาคนอกเกษตร	3.5	3.7	3.9	3.2	3.2	3.1	2.7
GDP (QoQ ปรับฤดูกาล)		1.0	0.9	0.5	0.5	1.3	1.3

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และธนาคารแห่งประเทศไทย

- ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ณ ไตรมาส 2 ปี 2560 มีมูลค่า 3,711.3 พันล้านบาท เมื่อรวมรายได้ปฐมภูมิสุทธิที่ส่งไปต่างประเทศ 197.8 พันล้านบาท คงเหลือเป็นรายได้มวลรวมประชาชาติ (Gross National Income : GNI) เท่ากับ 3,513.5 พันล้านบาท สำหรับดุลการค้าและบริการเกินดุล 417.6 พันล้านบาท เมื่อรวมกับรายได้ปฐมภูมิและทุติยภูมิจากต่างประเทศ ทำให้ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 277.2 พันล้านบาท ส่วนดัชนีราคาผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศมีการปรับตัวขึ้นร้อยละ 1.5 จากร้อยละ 3.3 ในไตรมาสที่แล้ว และดัชนีราคาผู้ผลิตและผู้บริโภคชะลอตัวลงในอัตราเดียวกันที่ร้อยละ 0.1



ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้
และผู้ประกันรายได้

- ไม่มี

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

1. ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
 - ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์
 - ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์
2. ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
3. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว
4. ผู้จัดการการจัดจำหน่ายของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้
 - กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
 - กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
 - ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้
 - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณี ตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นหลัก ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง

- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนดสัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือหนังสือชี้ชวน และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมในภายหลัง

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

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 วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือครองทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัพย์สินเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

	2560	2559
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7414	0.2998
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	0.1250
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7414	0.4248

ความรับผิดชอบต่อสังคม

ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR)

ทรสทเพื่อกรลงทนในลกรเชอสงทกรทรพโกลเดนเวนเจอร์ ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 ถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลาโดยประมาณ 1 ปี 9 เดือน ซึ่งผู้จัดการกองทรสทได้พิจารณาและเล็งเห็นถึงความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรสท และพิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้างโดยมุ่งเน้นในการเข้าไปดูแล จัดการ ให้ความช่วยเหลือ และรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคล พนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วนหรือสังคมโดยรวม และพิจารณาผลกระทบใดๆ ของกองทรสทที่อาจมีหรือเกิดขึ้นกับสังคมบุคคลทุกกลุ่ม ในทุกมิติ เพื่อนำมาปรับกระบวนการดำเนินงานธุรกิจให้สอดคล้องและถูกต้องได้อย่างยั่งยืนอันเป็นเป้าหมายของกองทรสทในระยะยาว โดยมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคมตามนโยบายเดียวกันกับบริษัทในกลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งสรุปเป็นสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรสทให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรสท โดยผู้จัดการกองทรสทได้บริหารกองทรสทภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกองทรสทเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลและสัญญาก่อตั้ง ทรสท ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เข้าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรสท และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรสท คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

กองทรสทจัดให้มีกระบวนการและกำหนดอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานอย่างชัดเจนและโปร่งใสเพื่อลดการใช้ดุลยพินิจของพนักงานในการแสวงหาผลประโยชน์อันมิควรได้จากการปฏิบัติหน้าที่ มีการสร้างระบบตรวจสอบที่มีประสิทธิภาพ โดยผู้ที่มีหน้าที่ดูแลเรื่องการเงินหรือตำแหน่งงานที่เื้อออำนาจกับการได้ผลประโยชน์ต้องได้รับการพิจารณาคัดเลือกเป็นพิเศษ และได้เน้นย้ำสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานอย่างต่อเนื่อง เริ่มตั้งแต่การอบรมให้ความรู้กับพนักงานที่เข้าใหม่ทุกคนในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การให้ความรู้เรื่องการแจ้งเบาะแส (Whistle Blowing) การคุ้มครองผู้ให้เบาะแส รวมถึงให้ความรู้เรื่องนโยบาย การจัดซื้อ จัดจ้าง การจัดหาผู้รับเหมาที่มีศักยภาพด้วยกระบวนการโปร่งใส มีการกำกับดูแลให้มีกระบวนการติดตามและตรวจสอบให้พนักงานมีการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด รวมถึงการรณรงค์ให้กับพนักงานตระหนักและช่วยกันควบคุมความเสี่ยงในเรื่องนี้อย่างจริงจัง

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

กองทรสท ตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล จึงสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้องค์กรตลอดจนพนักงานเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ โดยการคัดเลือกพนักงานเข้า

ปฏิบัติงานต้องไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ ให้ความเท่าเทียมกันและไม่ให้มีการกีดกัน ตลอดจนการ
ล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบ
หรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์ มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงานรวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานให้มีสภาวะ
แวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิด
นอกกรอบ และแรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสม

5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็น
อาคารสำนักงานให้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่
เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยต่อผู้เช่า ดังนี้

- ดำเนินการบริหารอาคารโดยใช้บริษัทที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบต่อ
- ส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า
- ติดต่อกับผู้เช่าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ เป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า

6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายใน
องค์กรและสังคมภายนอก โดยการเลือกใช้วัสดุที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงานและง่ายต่อการบำรุงรักษาใน
ระยะยาวรวมถึงการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นพื้นฐาน การเลือกใช้วัสดุทดแทนเพื่อหลีกเลี่ยงการใช้
วัสดุจากธรรมชาติ ซึ่งเป็นการทำลายสิ่งแวดล้อมโดยรวม รณรงค์กระบวนการรีไซเคิล (Recycle) การลดการใช้
พลังงานไฟฟ้าในอาคารและการเพิ่มพื้นที่สีเขียว ตลอดจนส่งเสริมให้มีการอบรมให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่อง
สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข

ภารกิจที่สำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม

การอนุรักษ์ทรัพยากรน้ำและพลังงาน

ในปี 2560 กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์และการใช้พลังงานโดยคำนึงถึง
ทรัพยากรอันมีค่าที่มีอยู่อย่างจำกัด และมีปณิธานในการปฏิบัติตามกรอบแห่งพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์
พลังงาน พ.ศ. 2535 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดให้ทุกหน่วยงานย่อย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
คู่ค้า ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ได้ทราบและตระหนักถึงการบริหารจัดการพลังงานและการใช้พลังงานอย่างคุ้มค่าและ
มีประสิทธิภาพ ตลอดจนจัดให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงานรายเดือน ซึ่งเป็นเครื่องมือที่จะคอยกำกับ
ตรวจสอบ และจะทำให้ทราบถึงการใช้พลังงานของกองทรัสต์ ตลอดจนยังได้มีการแนะนำให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ใช้พลังงาน
อย่างมีคุณค่า รวมทั้งมีการรณรงค์การใช้ทรัพยากรน้ำและพลังงานที่ถูกต้องผ่านสื่อต่างๆ ถึงผู้เช่า และผู้เช่าอาคาร
อยู่เป็นระยะ

ในด้านนโยบายการปฏิบัติการระบบและเครื่องจักร (operating) และการดูแลอุปกรณ์ ระบบ เครื่องจักร (preventive maintenance) ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงานได้กำหนดให้มีการวิเคราะห์ตรวจสอบประสิทธิภาพเครื่องจักรและระบบเพื่อทราบถึงสมรรถนะการใช้พลังงานตามรอบมาตรฐานที่ผู้ผลิตกำหนดไว้ ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งาน รวมทั้งเป็นการยืดอายุการใช้งานของเครื่องจักร และเพื่อเป็นข้อมูลในการบริหารจัดการพลังงานหลักของอาคารได้อย่างถูกต้อง

ด้านนโยบายและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานของแต่ละอาคารที่เสนอต่อกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน ได้เสนอแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานต่อกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานไว้ดังนี้

อาคารสาทร สแควร์

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

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดเป็นนโยบายส่วนหนึ่งขององค์กรธุรกิจ
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 และณรงค์ประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างจิตสำนึกอย่างสม่ำเสมอ

อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

เนื่องด้วยอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ตระหนักถึงสภาวะปัจจุบัน 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 ติดตามตรวจสอบและรายงานต่อคณะกรรมการจัดการพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนที่จำเป็นรวมถึงทรัพยากรด้านบุคลากร ด้านงบประมาณ เวลาในการทำงาน การฝึกอบรม และมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนาด้านพลังงาน
6. ผู้บริหารและคณะกรรมการจัดการพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย 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 17° จากเดิม 16°
- ลดจำนวนการเปิดลิฟต์โดยสารในวันหยุดเสาร์ อาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์ จากจำนวนลิฟต์ทั้งหมด 18 ตัว เหลือ 9 ตัว
- ปรับลดปริมาณแรงดันน้ำ ชุดฟลัชวาล์ว และก๊อกน้ำอ่างล้างมือ ภายในห้องน้ำพื้นที่ส่วนกลาง ให้มีแรงเหมาะสมตามการใช้งานของแต่ละชนิดสุขภัณฑ์
- การเพิ่มอุณหภูมิน้ำเย็นเครื่องทำน้ำเย็น ตามฤดูกาล
- ลดเวลาการเดินเครื่องทำน้ำเย็น (Chiller) โดยหยุดเดินเครื่องก่อนเวลาเดิม 15 นาที (1,000 ตัน) และพิจารณาหยุดเครื่องก่อนเวลาเดิม 30 นาที ตามความเหมาะสมของอุณหภูมิภายนอก

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
- ปรับลดระยะเวลาฟลัชวาล์วน้ำอัตโนมัติ ชาร์จโกลีธสวาระ เป็น 8-10 วินาที จากเดิม 18-20 วินาที
- ปรับก๊อกน้ำอ่างล้างมือในพื้นที่ลานจอดรถ ให้น้ำหยุดไหลหลังจากกดก๊อก เป็น 1-2 วินาที จากเดิม 8-10 วินาที

ด้านการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

สิ่งแวดลอมตลอดจนสภาพแวดลอมของทรัพยสินของกองทรัสต์ ซึ่งนอกจากจะธำรงรักษาไว้ซึ่งสภาพแวดลอมที่เป็นมิตรต่อสังคม ชุมชน ผู้เช่า ผู้ใช้อาคาร รวมทั้งกฎหมายด้านสิ่งแวดลอมแล้ว การบริหารจัดการอาคารยังมีแผนปฏิบัติการดูแลสภาพแวดลอมและปฏิบัติเป็นรูปธรรมอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งยังจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกเป็นผู้ให้บริการ ให้คำปรึกษาในการดูแลบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดลอม 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

ด้านอาชีพอนามัยและความปลอดภัย

ความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านอาชีพอนามัยและความปลอดภัยถือเป็นอีกบทบาทหน้าที่หนึ่งซึ่งไม่เพียงแต่ได้มีการบัญญัติไว้เป็นกฎหมายที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัดต่อเนื่องตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน 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

ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวจเจอร์ ยังคงมีจุดมุ่งหมายที่จะดำเนินกิจกรรมอันมีคุณประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม และรวมถึงกิจกรรมที่ได้ดำเนินการมาแล้วอย่างต่อเนื่อง ได้แก่

- จัดกิจกรรมเทิดพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชฯ ในวันอังคารที่ 22 พฤศจิกายน 2559 ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวจเจอร์ได้จัดกิจกรรม “รวมพลังแห่งความภักดี” ณ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อร่วมประกาศความจงรักภักดีและน้อมรำลึกในพระมหากรุณาธิคุณพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชฯ โดยในงานมีผู้บริหารและพนักงานในอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เข้าร่วมกว่า 200 คน
- ร่วมกับสภาอากาศไทยรับบริจาคโลหิตทุกไตรมาส
- การสนับสนุนให้ทั้งสองอาคารเป็นแหล่งเรียนรู้เกี่ยวกับอาคารที่มุ่งเน้นการจัดการเรื่องการอนุรักษ์พลังงาน และเป็นแบบอย่างอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED เพื่อประโยชน์ทางการศึกษา ซึ่งมีสถาบันการศึกษาเข้าศึกษาเยี่ยมชมอย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น ในวันที่ 6 กันยายน 2560 นักศึกษาจากมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ได้เข้าเยี่ยมชมอาคารสาทร สแควร์ และ อาคารปาร์คเวนเชอร์ โดยได้เข้าศึกษาตัวอย่างอาคารอนุรักษ์พลังงาน ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักเป็นอย่างดีว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมไม่ได้เป็นบทบาทเสริมในการดำเนินธุรกิจ แต่เป็นหน้าที่ในลักษณะความรับผิดชอบหนึ่งที่สำคัญขององค์กรที่จะต้องดำเนินการและดูแลรับผิดชอบควบคู่กัน ดังนั้น การดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ได้อย่างยั่งยืนร่วมกับสภาวะแวดล้อมภายนอกที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลาและความรับผิดชอบต่อสังคม จำเป็นอย่างยิ่งที่องค์กรจะต้องปรับตัว รับรู้และเข้าถึงข้อมูลข่าวสาร ความต้องการ ผลกระทบใดๆ ด้วยความร่วมมือจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร ซึ่งเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของภารกิจความรับผิดชอบต่อสังคมแท้จริงสืบไป

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾	
		เรียกเก็บจริง% ⁽²⁾	เพดาน% ⁽²⁾
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	18,035,520	0.22%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทริสต์	8,501,059	0.10%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,669,106	0.03%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	60,866,940	0.75%	ไม่เกิน 5.0%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,082,453	0.03%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่าและบริการ	194,568,186	2.39%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,481,157	0.04%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีัดจำหน่าย	30,024,407	0.37%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	73,643,886	0.90%	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	393,872,714	4.83%	

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

⁽²⁾ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด



นายวศิน วณิชยวรนันต์

ประธานกรรมการบริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

6 ธันวาคม 2560

ข้อมูลการดำเนินการระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคล หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งดังนี้

ลำดับที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์
1	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
2	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์
3	กลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ <u>กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์</u> บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท ฟอว์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	บุคคล/นิติบุคคลที่ทำธุรกรรมกับกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) - เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน - เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
3	กลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ <u>กลุ่มบริษัทแผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้</u> บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท โกลเด็น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัด กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	บุคคล/นิติบุคคลที่ทำธุรกรรมกับกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ และเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการมีกรรมร่วมกันกับกลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ และกลุ่มบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้
4	ธนาคาร กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บุคคล/นิติบุคคลที่ทำธุรกรรมกับกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์

รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. รายการระหว่างกัน

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

ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัทฯ ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย

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

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติของกองทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานและอัตราผันแปรที่สะท้อนผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัดเพื่อทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัดเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

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

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ

- (3) ทรัสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สารเรียมตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สารเรียมตี้ จำกัด เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สารเรียมตี้ 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

ทรัสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สารเรียมตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

เงื่อนไขนโยบายราคา

สำหรับราคาที่กองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สารเรียมตี้ จำกัด ที่เท่ากับ 9,906 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง) ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

ความเห็นด้านราคา

รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เพราะทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ และตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี โดยทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (4) กองทรัสต์ได้ปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและ/หรือ เข้าทำธุรกรรมอื่นๆกับนิติบุคคลหลายแห่งที่ถือเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกัน สามารถสรุปได้ดังนี้

ก. โครงการสาทร สแควร์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
1. การให้เช่าพื้นที่และบริการ - โครงการสาทร สแควร์ <u>กลุ่มบริษัทแผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้</u> บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การให้เช่าพื้นที่สำนักงานซึ่งมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป
2. รายได้อื่นจากการบริการ - โครงการสาทร สแควร์ <u>กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์</u> บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <u>กลุ่มบริษัทแผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้</u> บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด <u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์ให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club ในอัตราราคาและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราราคาและเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
3. ค่าใช้จ่าย - โครงการสาทร สแควร์ <u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท โฮเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน) บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	กองทรัสต์ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด กองทรัสต์ซื้อสินค้าน้ำดื่ม / เครื่องดื่ม กองทรัสต์ซื้ออาหารและเครื่องดื่ม	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดใน ราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดเป็นรายจ่าย เพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
	กองทรัสต์ซื้อบริการเชื่อมต่อเครือข่าย อินเทอร์เน็ต	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการเชื่อมต่อเครือข่าย อินเทอร์เน็ตที่เรียกเก็บในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไป ตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน

ข. โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
1. การให้เช่าพื้นที่และบริการ - โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ <u>กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์</u> บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน), บริษัท โออิชิ เทรดดิง จำกัด บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด, บริษัท ไทยดริงค์ จำกัด บริษัท ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอเอสเอ็ม แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์ จำกัด	กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมกันใน อัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับ ผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การให้เช่าพื้นที่สำนักงานซึ่งมีอัตรา ค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไข ปกติทั่วไป

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
<u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท เอเชียบิวส์ จำกัด บริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด	กองทรัสต์ให้เข้าพื้นที่ส่วนร้านค้า เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมกันใน อัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับ ผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเข้าพื้นที่ส่วนร้านค้าซึ่งมีอัตรา ค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไข ปกติทั่วไป
<u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	กองทรัสต์ให้เข้าพื้นที่ห้อง Victor Club เพื่อใช้ในการประกอบกิจการห้องประชุม และกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมกันใน อัตราตลาด โดยเป็นไปตามลักษณะของพื้นที่เช่า และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่น ที่มีลักษณะเดียวกัน	การเข้าพื้นที่ห้อง Victor Club ซึ่งมี อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็น เงื่อนไขปกติตามรูปแบบการใช้ ประโยชน์เป็นห้องประชุมตามลักษณะ ของพื้นที่
2. รายได้อื่นจากการบริการ - โครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ <u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับบริษัท ในการประกอบกิจการโรงแรม	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไป ตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
<u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน) บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เกษมทรัพย์วัฒนา จำกัด บริษัท ประชาธิปไตยสามัคคี วิสาหกิจเพื่อสังคม (ประเทศไทย) จำกัด	กองทรัสต์ให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club ในอัตราราคาและเงื่อนไขการให้บริการ เดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของ กองทรัสต์ โดยมีอัตราราคาและเงื่อนไข ทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
<u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	กองทรัสต์ให้เข้าพื้นที่เพื่อจัดวาง อุปกรณ์ของผู้ให้บริการระบบสื่อสาร และระบบอินเทอร์เน็ตแก่ผู้เช่าในอาคาร	กองทรัสต์ได้รับส่วนแบ่งจากค่าบริการอุปกรณ์ เชื่อมต่อระบบสื่อสารและระบบอินเทอร์เน็ตแก่ ผู้เช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไป ตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
3. ค่าใช้จ่าย - โครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ <u>กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์</u> บริษัท พอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	กองทรัสต์รับบริการงานระบบจอตลอดภายในอาคาร	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายด้านงานระบบจอตลอดภายในอาคาร ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาที่ให้บริการเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
<u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท เบอร์ลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไฮเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด กองทรัสต์ซื้อสินค้าน้ำดื่ม	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ด ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดเป็นรายจ่าย เพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
<u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	กองทรัสต์ซื้อบริการอินเทอร์เน็ต รายครั้ง สำหรับบริการสถานที่ ห้อง Victor Club	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อบริการอินเทอร์เน็ต รายครั้ง ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	การซื้อบริการอินเทอร์เน็ตรายครั้ง สำหรับบริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของ กองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตาม ราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
<u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท ทีซีซี ไฮเทล แอสเสท แมเนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์เช่าพื้นที่จอดรถจำนวน 164 คันเพื่อใช้ในการดำเนินงาน ของอาคาร	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่จอดรถ ที่เรียกเก็บในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไป ตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน

2. นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆพร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- 4) นโยบายการทำการรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต
- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

1. รายการระหว่างกัน

- (1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
- ก. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดย ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

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

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)
โครงการสาทร สแควร์	119
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	175

เงื่อนไขนโยบายราคา

อัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าและบริการ

ความเห็นด้านราคา

การเข้าพื้นที่ค้าปลีกโครงการสาทร สแควร์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการรายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และมีทำเลพื้นที่ที่ดี สามารถมองเห็นได้โดยง่ายเมื่อเดินเข้ามาทางด้านหน้าอาคาร

ในส่วนของการเข้าพื้นที่ค้าปลีกโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการรายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่และมีทำเลพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงประตูเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของอาคาร

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 เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
 - (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (ค) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้



งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560

SATHORN SQUARE

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (“กองคริสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองคริสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองคริสต์ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ 6

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองคริสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับคาดการณ์ผลประโยชน์ของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองคริสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองคริสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองคริสต์ • ข้าพเจ้าให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของเคพีเอ็มจีช่วยพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	- พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตและข้อมูลเทียบเคียงที่ใช้ในอุตสาหกรรม รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด - พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะรายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนอของงบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อ

ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ
งบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของ
ผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยาก
ที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถ
คาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสาร
ดังกล่าว



(วิไล บุรณกิติโสภณ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 พฤศจิกายน 2560

งบดุล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเนเจอร์

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2560	2559
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2560: 9,899 ล้านบาท, 30 กันยายน 2559: 9,906 ล้านบาท)	6	9,756,000,000	9,814,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2560: 518 ล้านบาท, 30 กันยายน 2559: 250 ล้านบาท)		521,216,250	250,035,947
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	5, 7	134,653,154	113,575,029
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5, 8	20,237,667	13,180,617
ดอกเบี้ยค้างรับ	5	471,237	564,424
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	5	23,077,593	27,081,033
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	5, 9	104,303,950	134,328,357
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		5,360	182,757,556
สินทรัพย์อื่น	5	1,548,840	2,055,636
รวมสินทรัพย์		10,561,514,051	10,537,578,599
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	5	15,619,085	17,199,637
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5, 13	36,942,043	29,859,478
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	5	14,294,972	8,576,347
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5	272,115,769	251,608,252
เงินกู้ยืมระยะยาว	10	2,000,000,000	2,000,000,000
หนี้สินอื่น		6,858,732	6,311,696
รวมหนี้สิน		2,345,830,601	2,313,555,410
สินทรัพย์สุทธิ		8,215,683,450	8,224,023,189

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

	หมายเหตุ	30 กันยายน	
		2560	2559
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	11	8,046,150,000	8,148,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	11	8,046,150,000	8,148,000,000
กำไรสะสม	11	169,533,450	76,023,189
สินทรัพย์สุทธิ		8,215,683,450	8,224,023,189
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.0830	10.0933
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี / งวด (หน่วย)		814,800,000	814,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	30 กันยายน 2560			30 กันยายน 2559			
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	
		(บาท)			(บาท)			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)								
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ								
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ใน								
ส่วนที่ประกอบกิจการ โรงแรม ดี โอ กูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ)								
ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี								
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330								
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง								
และงานระบบ		53,304 ตรม.	2,984,273,938		2,984,273,938			
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์			5,608,677		12,943,965			
			2,989,882,615		2,997,217,903			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			30,498,205		30,498,205			
			3,020,380,820	3,119,000,000	30.35	3,027,716,108	2,935,000,000	29.16

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	30 กันยายน 2560			30 กันยายน 2559		
		ราคาทุน	ร้อยละของ		ราคาทุน	ร้อยละของ	
			มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน		มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ โครงการสาทร สแควร์ ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคาร สำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	114,567 ตรม.	6,777,233,710			6,777,233,710		
		37,179,715			37,179,715		
		6,814,413,425			6,814,413,425		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง		63,812,246			63,812,246		
		6,878,225,671	6,637,000,000	64.58	6,878,225,671	6,879,000,000	68.35
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์		9,898,606,491	9,756,000,000	94.93	9,905,941,779	9,814,000,000	97.51

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

ประเภทเงินลงทุน	30 กันยายน 2560			30 กันยายน 2559		
	ราคาทุน	ร้อยละของ		ราคาทุน	ร้อยละของ	
		มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน		มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
หน่วยลงทุน						
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	37,910,414	38,458,416	0.37	250,000,000	250,035,947	2.49
กองทุนเปิดกรุงศรีสมาร์ทตราสารหนี้	480,000,000	482,757,834	4.70	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	517,910,414	521,216,250	5.07	250,000,000	250,035,947	2.49
รวมเงินลงทุน	10,416,516,905	10,277,216,250	100.00	10,155,941,779	10,064,035,947	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสินทรัพย์การเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เนเวนเจอร์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่
วันที่ 22 มีนาคม 2559
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)

	หมายเหตุ	30 กันยายน 2560	ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559
		(บาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	1,081,558,692	533,644,447
รายได้ดอกเบี้ย	5	1,379,590	3,991,248
รายได้อื่น		9,882,650	1,907,841
รวมรายได้		1,092,820,932	539,543,536
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	194,568,186	101,624,412
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 13	18,035,520	9,545,166
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5, 13	8,501,059	4,513,139
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	2,669,106	1,446,941
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 13	60,866,940	29,605,248
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,082,453	1,059,515
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		3,481,157	1,280,907
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	9	30,024,407	15,883,326
ต้นทุนทางการเงิน	5	73,643,886	38,399,661
รวมค่าใช้จ่าย		393,872,714	203,358,315
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		698,948,218	336,185,221

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่
วันที่ 22 มีนาคม 2559
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)

หมายเหตุ 30 กันยายน 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559
(บาท)

รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขาย		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,910,414	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและ		
ตัดจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่า		
อสังหาริมทรัพย์	(7,133,988)	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
ในหลักทรัพย์	3,269,889	35,947
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(50,664,712)	(91,941,779)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(51,618,397)	(91,905,832)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	647,329,821	244,279,389

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เนเวนเจอร์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่
วันที่ 22 มีนาคม 2559
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)

หมายเหตุ	30 กันยายน 2560	ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ		
จากการดำเนินงานในระหว่างปี / งวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	698,948,218	336,185,221
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจาก		
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,910,414	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการ		
ขายและตัดจำหน่ายเงินลงทุน		
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(7,133,988)	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น		
จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	3,269,889	35,947
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น		
จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า		
อสังหาริมทรัพย์	6 (50,664,712)	(91,941,779)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิ		
จากการดำเนินงาน	647,329,821	244,279,389
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างปี / งวด	-	8,148,000,000
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่		
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	12 (553,819,560)	(168,256,200)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืน		
ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	11 (101,850,000)	-
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิ		
ระหว่างปี / งวด	(8,339,739)	8,224,023,189
สินทรัพย์สุทธิต้นปี / งวด	8,224,023,189	-
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี / งวด	8,215,683,450	8,224,023,189

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเนเจอร์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่

วันที่ 22 มีนาคม 2559

(วันจัดตั้งกองทรัสต์)

30 กันยายน 2560

ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

(บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

647,329,821

244,279,389

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก

การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก

(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน

การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

-

(9,905,941,779)

เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์

201,300

-

การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(600,000,000)

(250,000,000)

เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

335,000,000

-

การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

30,024,407

15,883,326

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

(7,057,050)

(13,180,617)

การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

4,003,440

(27,081,033)

การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

182,752,196

(182,757,556)

การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น

506,796

(2,055,636)

การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า

(1,580,552)

17,199,637

การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

(188,147)

24,763,927

การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า

5,718,625

8,576,347

การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

20,507,517

251,608,252

การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น

547,036

6,311,696

ดอกเบี้ยรับ

(1,379,590)

(3,991,248)

รับดอกเบี้ย

1,472,777

3,426,824

ต้นทุนทางการเงิน

73,643,886

38,399,661

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โกลด์เนเวนเจอร์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่
วันที่ 22 มีนาคม 2559
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)

30 กันยายน 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

(บาท)

รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,910,414)	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัด		
จำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7,133,988	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(3,269,889)	(35,947)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์	50,664,712	91,941,779
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	743,120,859	(9,682,652,978)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการออกทุนของกองทรัสต์ที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วย	-	8,148,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,000,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	-	(150,211,683)
จ่ายดอกเบี้ย	(66,382,877)	(33,304,110)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(553,809,857)	(168,256,200)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(101,850,000)	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(722,042,734)	9,796,228,007
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	21,078,125	113,575,029
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี / งวด	113,575,029	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี / งวด	134,653,154	113,575,029

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่
วันที่ 22 มีนาคม 2559
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)

30 กันยายน 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

(บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี / งวด	10.0933	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8578	0.4126
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	(0.0052)	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.0582)	(0.1128)
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.7944	0.2998
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	10.0000
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(0.6797)	(0.2065)
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์		
จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(0.1250)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี / งวด	10.0830	10.0933

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)	7.86	2.95
--	------	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี / งวด	8,215,683,450	8,224,023,189
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์		
สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)	4.78	2.46
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่า		
สินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)	13.26	6.53
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการ		
ซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี / งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์		
สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)*	4.83	114.94
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี / งวด	8,238,673,256	8,267,011,054

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี / งวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี / งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560

หมายเหตุ

สารบัญ

- 1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์
- 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
- 3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
- 4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
- 5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 7 เงินสดและเงินฝากธนาคาร
- 8 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ
- 9 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
- 10 เงินกู้ยืมระยะยาว
- 11 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 12 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 13 ค่าใช้จ่าย
- 14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
- 15 ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน
- 16 เครื่องมือทางการเงิน
- 17 ภาวะผูกพัน
- 18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2560

1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (“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 เรียลตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 22.64 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (30 กันยายน 2559: ร้อยละ 25.10)

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

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

กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 ทุกฉบับมาถือปฏิบัติ

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ กองทรัสต์ได้ประเมินในเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินของกองทรัสต์จากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) **สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ง) **การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ**

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 เงินลงทุนในสิทธิการเข้าสังหาริมทรัพย์

3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) **การวัดค่าเงินลงทุน**

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(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

(ค) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้วตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ข) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ง) ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(จ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

(ฉ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทางการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์หากกองทรัสต์ มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทรัสต์อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่ตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)			
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์	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 ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าใช้จ่าย - ค่าบริการระบบ ลานจอดรถ
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)			
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือ หน่วยทรัสต์ร้อยละ 22.64 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและ ชำระแล้ว	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท นอร์ท สวรร เรียลตี้ จำกัด	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์	ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อาคาร สำนักงานสิ่งปลูกสร้างและ งานระบบ (หมายเหตุ 6)
บริษัท นอร์ท สวรร ไฮเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่ตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
กลุ่มธนาคารกสิกรไทย			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ไทย	เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียม ผู้ดูแลผลประโยชน์
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้ดูแล ผลประโยชน์	รับฝากเงิน รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียม การจัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท โออิชิ เทดดิง จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ไทยดริงค์ จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท ทีซีซี แอสเซทส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ที.ซี.ซี เทคโนโลยี จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ค่าใช้จ่าย - ค่าเช่าคอมพิวเตอร์
บริษัท เกษมทรัพย์วัฒนา จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ค่าใช้จ่าย - ค่าบริการพื้นที่จอดรถ
บริษัท เอเชีย บัคส์ จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เครืออากเนย์ จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท อากเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีการรวมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีการรวมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท ประชาธิปไตยสามัคคี วิสาหกิจเพื่อสังคม (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท โฮเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท ช่างอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เอเอสเอ็ม แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ค่าใช้จ่าย - ค่าบริการอินเทอร์เน็ต
บริษัท วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ

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

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและบริการ	- ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ และประเภทของการเช่า
ดอกเบียรับ/ดอกเบียจ่าย	- อัตราดอกเบียอ้างอิงตามที่ธนาคารประกาศ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 13 (ก))
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 13 (ข))
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 13 (ง))
ค่าบริการระบบลานจอดรถ	- ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	- ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	- ราคาตลาด
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 6)

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 สรุปได้ดังนี้

	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) 30 กันยายน 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 (พันบาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	27,967	13,493
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	31,379	20,078
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	7,948	3,982
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	63,579	33,605
รวม	130,873	71,158
ดอกเบี้ยรับ		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,380	3,186
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	18,036	9,545
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	8,501	4,513
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท นอร์ท สวรร เรียลตี้ จำกัด	60,867	29,605
ต้นทุนการเช่าและบริการ		
ค่าเช่าที่ดิน		
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	22,742	11,527
บริษัท นอร์ท สวรร เรียลตี้ จำกัด	36,675	18,589
ต้นทุนการเช่าและบริการอื่นๆ		
บริษัท พอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	551	205
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน)	25	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	7,030	3,752
รวม	67,023	34,073

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่
วันที่ 22 มีนาคม 2559
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)

30 กันยายน 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

(พันบาท)

ดอกเบี้ยจ่าย		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	10,395
ค่าธรรมเนียมธนาคาร		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	120	54
ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (แสดงภายใต้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี)		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	94,749

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559 มีดังนี้

2560 2559

(บาท)

เงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	134,643	113,564
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	471	564
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	164	812
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	189	147
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	33
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	5,163	632
	5,516	1,624
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		
บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	125	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	3,546	-
	3,671	-
รวม	9,187	1,624
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	3,615	7,415
บริษัท นอร์ท สวรร เรียวตี้ จำกัด	16,736	17,411
รวม	20,351	24,826

	2560	2559
	(บาท)	
สินทรัพย์อื่น		
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	-	87
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	98	196
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	772	1,278
รวม	870	1,474
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	45	48
บริษัท นอร์ท สวรร เรียลตี้ จำกัด	-	98
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	33	-
รวม	78	146
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย		
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	3,587	3,628
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	1,469	1,470
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย		
บริษัท นอร์ท สวรร เรียลตี้ จำกัด	6,104	5,401
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	7	2
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	676	1
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	29	-
รวม	712	3
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	6,434	5,849
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	7,030	6,325
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2,031	1,891
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	28,748	12,820
รวม	44,243	26,885

ภาระผูกพันที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559 กองทรัสต์มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีจากการทำสัญญากับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สวรร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

ที่ตั้ง	ห้วยมถนนวนเพลินจิต - วิทย์ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา (กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ)
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross floor area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอ กูระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	ประมาณ 27,443 ตารางเมตร (30 กันยายน 2559: 26,313 ตารางเมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
ลักษณะการลงทุน	1 สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอ กูระ เพรสทิจ 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 ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าในการพิจารณาเช่าทรัพย์สินที่เช่า

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

	2560	2559
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้		
บริษัท เลิศวิสาหกิจ จำกัด		
ภายในหนึ่งปี	18,942	18,942
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	79,556	76,728
หลังจากห้าปี	442,518	471,703
รวม	541,016	567,373

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

โครงการสาทร สแควร์

ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนสาทร - นราธิวาสราชนครินทร์ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.32 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	114,567 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	ประมาณ 73,123 ตารางเมตร (30 กันยายน 2559: 73,181 ตารางเมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
ลักษณะการลงทุน	1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2 สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาการลงทุน	ประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)
การต่ออายุสัญญาเช่าช่วง	เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าช่วงในการพิจารณาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง

ในวันที่ 29 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบโครงการสาทร สแควร์ เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ กับบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 6,814 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่เป็นอาคารและส่วนควบเป็นจำนวนเงินประมาณ 4,901 ล้านบาท ส่วนที่เป็นงานระบบ เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,876 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 37 ล้านบาท รวมถึงจ่ายชำระค่าใช้สอยที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงินประมาณ 64 ล้านบาท ที่บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีการผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าช่วงในส่วนที่เป็นที่ดินเป็นระยะเวลา 25 ปี โดยกำหนดชำระในวันที่ 30 กันยายนของทุกปี เริ่มชำระปีแรกในวันที่ 30 กันยายน 2559 และชำระปีสุดท้ายในวันที่ 30 กันยายน 2583 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	2560	2559
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้		
บริษัท นอร์ท สวรร เรือลี้ จำกัด		
ภายในหนึ่งปี	36,000	36,000
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	144,000	144,000
หลังจากห้าปี	648,000	701,411
รวม	828,000	881,411

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงกับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย ค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ และอัตราคิดลด ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 มีดังนี้

	2560	2559
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี / งวด	9,905,942	-
บวก เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	9,905,942
หัก เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ลดลงระหว่างปี / งวด	(7,335)	-
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน	9,898,607	9,905,942
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า		
อสังหาริมทรัพย์ต้นปี / งวด	(91,942)	-
บวก ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี / งวด	(50,665)	(91,942)
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า		
อสังหาริมทรัพย์สิ้นปี / งวด	(142,607)	(91,942)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน	9,756,000	9,814,000

7 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	2560	2559
	(พันบาท)	
เงินสดในมือ	9	10
เงินฝากธนาคาร	134,644	113,565
รวม	134,653	113,575

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

	2560	2559	2560	2559
	อัตราดอกเบี้ย		(พันบาท)	
	(ร้อยละต่อปี)			
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			-	38
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.82 - 1.00	0.37 - 1.10	134,643	113,526
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	0.10	0.10	1	1
รวม			134,644	113,565

เงินสดและเงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559 เป็นสกุลเงินบาท

8 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

	หมายเหตุ	2560	2559
		(พันบาท)	
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	5,516	1,624
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		7,046	11,220
		12,562	12,844
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	3,671	-
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		4,005	337
		7,676	337
รวม		20,238	13,181

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้จากการให้เข้าและบริการมีดังนี้

หมายเหตุ	2560	2559
	(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	5,339	940
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	177	684
5	5,516	1,624
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	4,547	9,049
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	2,499	1,246
3 - 6 เดือน	-	925
	7,046	11,220
รวม	12,562	12,844
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	7,676	337
รวม	20,238	13,181

9 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 มีดังนี้

	2560	2559
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี / งวด	134,328	-
เพิ่มขึ้น	-	150,211
ตัดจำหน่าย	(30,024)	(15,883)
ยอดคงเหลือสิ้นปี / งวด	104,304	134,328

10 เงินกู้ยืมระยะยาว

	2560	2559	2560	2559
	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง		(พันบาท)	
	(ร้อยละต่อปี)			
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3.62, 3.68	3.74	2,000,000	2,000,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 มีดังนี้

	2560	2559
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี / วงด	2,000,000	-
เพิ่มขึ้น	-	2,000,000
ยอดคงเหลือสิ้นปี / วงด	2,000,000	2,000,000

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) จำนวน 2,000 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี และดอกเบี้ยชำระเป็นรายเดือน โดยมีหลักประกัน การกู้ยืมดังนี้

- 1) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีรับเงินอันเกี่ยวกับสิทธิการเช่า ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าเช่าล่วงหน้าที่จะได้รับคืนจากผู้ให้เช่า
- 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีดำเนินการ ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับรายได้จากค่าเช่า
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการทุกสัญญาที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด เป็นต้น

เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2559 กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) กับธนาคารออมสิน โดยการทำสัญญาเงินกู้ยืมฉบับใหม่ โดยเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 183 ล้านบาท (2559: 183 ล้านบาท)

11 ส่วนของผู้ถือหุ้นกสิกร

	มูลค่า	2560		มูลค่า	2559	
	ต่อหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(พันหน่วย / พันบาท)		(บาท)	(พันหน่วย / พันบาท)	
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นกสิกร	9.875	814,800	8,046,150	10.000	814,800	8,148,000
หน่วยกสิกรต้นปี / งวด	10.000	814,800	8,148,000	-	-	-
หน่วยกสิกรที่ออกและชำระแล้ว	-	-	-	10.000	814,800	8,148,000
ลดมูลค่าของหน่วยกสิกร	(0.125)	-	(101,850)	-	-	-
หน่วยกสิกรสิ้นปี / งวด	9.875	814,800	8,046,150	10.000	814,800	8,148,000

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกสิกร เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติลดทุนชำระแล้วของกสิกร โดยลดมูลค่าของหน่วยกสิกรในอัตรารวมทั้งสิ้นหน่วยละ 0.125 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 101.85 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหุ้นกสิกรในเดือน ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกสิกร

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกสิกร) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 มีดังนี้

	หมายเหตุ	2560	2559
		(พันบาท)	
กำไรสะสมต้นปี / งวด		76,023	-
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานระหว่างปี / งวด		647,329	244,279
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น			
หน่วยกสิกรในระหว่างปี / งวด	12	(553,819)	(168,256)
กำไรสะสมสิ้นปี / งวด		169,533	76,023

12 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน	
			ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2559	28 พฤศจิกายน 2559	27 ธันวาคม 2559	0.0933	76,021
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2559	10 กุมภาพันธ์ 2560	9 มีนาคม 2560	0.1887	153,752
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2560	15 พฤษภาคม 2560	14 มิถุนายน 2560	0.1997	162,716
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2560	10 สิงหาคม 2560	8 กันยายน 2560	0.1980	161,330
				553,819

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน	
			ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
22 มีนาคม - 30 มิถุนายน 2559	8 สิงหาคม 2559	7 กันยายน 2559	0.2065	168,256
				168,256

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 รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์บวกดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคารและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ 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 สำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และประมาณ 19 - 45 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการสาทร สแควร์ โดยคิดในอัตราร้อยละที่แตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยชำระเป็นรายเดือน
- (2) ค่าธรรมเนียมผันแปรในการจัดการทรัพย์สินสำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ 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 โดยค่าธรรมเนียมผันแปรคิดในอัตราร้อยละต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการพื้นที่เช่าอาคารซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงาน ให้เช่า พื้นที่พาณิชยกรรม (ไม่รวมรายได้จากลานจัดกิจกรรม) และพื้นที่ห้องเก็บของ โดยชำระเป็นรายไตรมาส

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 935 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 11.35 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

กองทรัสต์ได้ซื้อเงินลงทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วัดจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 10,156 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 122.85 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

15 ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

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 รวมถึงกำกับดูแลระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์มีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงินซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากส่วนใหญ่จัดอยู่ในระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

17 ภาระผูกพัน

	2560	2559
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันอื่นๆ		
หนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่		
ธนาคารออกให้เพื่อประโยชน์ในการใช้ไฟฟ้า	11,600	11,600
รวม	11,600	11,600

ภาระผูกพันตามสัญญาบริการอื่น

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ แก่คู่สัญญา ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2560 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติในเรื่องต่อไปนี้

1. อนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 604.09 ล้านบาท ทั้งนี้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวได้จ่ายไปแล้วในระหว่างงวดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 477.80 ล้านบาท คงเหลือประโยชน์ตอบแทนอีกเป็นจำนวนเงิน 126.29 ล้านบาท คิดเป็นอัตราหน่วยละ 0.1550 บาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือน ธันวาคม 2560
2. อนุมัติเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้พิจารณาอนุมัติในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท



PARK VENTURES

SATHORN SO

น ร ส ตี

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 0-2673-3999 โทรสาร : 0-2673-7809

ผู้จัดการกองทรัสต์

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

ติดต่อ

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