



GOLDEN VENTURES
REIT

GOLDEN OPPORTUNITY

รายงานประจำปี

ตุลาคม 2560 - กันยายน 2561



สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	3
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	5
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	9
ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	14
ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	23
ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	25
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	29
โครงสร้างการจัดการ	49
ปัจจัยความเสี่ยง	84
การกำกับดูแลกองทรัสต์	87
การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง	102
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	104
ข้อพิพาททางกฎหมาย	114
ข้อมูลสำคัญอื่น	114
ความรับผิดชอบต่อสังคม	116
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	124
ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	128
รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	130
งบการเงิน	136

“ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นรายศรี
ที่ให้ความไว้วางใจบริษัทในการบริหาร
เงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคง
มุ่งมั่นที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน
ที่ลงทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุด
โดยยึดหลักธรรมาภิบาล ”



สารจากประธานกรรมการ

ในช่วงปีที่ผ่านมาเศรษฐกิจโลกมีโอกาสดีขึ้น แต่จะมีปัจจัยเสี่ยงเศรษฐกิจโลก ด้านนโยบายปกป้องทางการค้าของสหรัฐอเมริกา โดยเศรษฐกิจไทยนั้นก็มีแนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับทิศทางของเศรษฐกิจโลก จากมาตรการทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่เป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้นไม่ว่าจะเป็นการบริโภค การลงทุนจากภาครัฐและเอกชน รวมถึงภาคการส่งออกและท่องเที่ยว ในด้านตลาดอาคารสำนักงานภายในกรุงเทพมหานครก็เช่นเดียวกัน มีอัตราการเช่าสูงที่สุดในช่วงหลายปีที่ผ่านมาหลังจากความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานจากผู้เช่าที่เป็นบริษัทไทยและต่างชาติ รวมถึงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A และ B ในทุกทำเลธุรกิจที่สำคัญมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตลอดปี พ.ศ. 2561 และในอนาคตคาดการณ์ว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มปรับเพิ่มโดยประมาณ 3 - 5% ต่อปี แต่การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังคงขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านพื้นที่อาคารสำนักงานที่คงเหลือและทำเลที่ตั้งของอาคารเป็นสำคัญ โดยอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ นั้น ยังคงรักษาระดับอัตราการเช่าเฉลี่ยที่สูงถึงกว่า 97% ได้ตามเป้าหมาย

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการ บริษัทยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงสถานะการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยมุ่งเน้นกลยุทธ์ในการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าเป็นสำคัญ รวมถึงมุ่งเน้นคุณภาพการให้บริการที่ดีแก่ผู้เช่า การดูแลรักษาอาคาร และการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่าในอาคาร อีกทั้งมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นเท่ากับ 1,144.29 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 739.83 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและกำไร (ขาดทุน) สิทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม สูงกว่า ร้อยละ 69.82 โดยในปีนี้กองทรัสต์ได้ประกาศผลตอบแทนทั้งหมด 4 ครั้ง รวมเป็นเงินผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.8206 บาท ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของการบริหารจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์

สุดท้ายนี้ ในนามของประธานกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ให้ความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้บริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินที่ลงทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยยึดหลักธรรมาภิบาล พร้อมทั้งรักษามาตรฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ตลอดไป

จิรวิทย์ ตันติเฉลิม

(นายฉัตรพี ตันติเฉลิม)

ประธานกรรมการ



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์
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 กสิกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ สิทธิการเช่าอาคารมีกำหนด 25 ปี 5 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 5 กันยายน 2584 อาคารสาทร สแควร์ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารมีกำหนด 24 ปี 6 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 6 ตุลาคม 2583
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	8,046,150,000 บาท

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ต.ค. 60 - ก.ย. 61)	ตำแหน่งที่ตั้ง	ชนิดทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สินราคาประเมินประจำปี 2561*	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ)	สิทธิการเช่าอาคาร	ร้อยละ 99	หัวมุมถนนเพลินจิต-วิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต	อาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ	3,234 ล้านบาท	3,028 ล้านบาท
โครงการสาทร สแควร์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร	ร้อยละ 97	หัวมุมถนนราชีวาสราชนครินทร์สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี	อาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ	6,839 ล้านบาท	6,878 ล้านบาท

* ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดการรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดการรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debentures) วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระคืนภาระเงินกู้ของกองทรัสต์บางส่วน โดยสามารถสรุปรายละเอียดการชำระคืนภาระเงินกู้ดังนี้

ชื่อสัญญา		จำนวนเงิน (ล้านบาท) เงินต้น	วงเงินกู้และสินเชื่อที่ชำระ
1.	สัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1,000	วงเงินกู้ที่ 1: ประเภทวงเงินกู้ระยะยาวจำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
2.	สัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT) และธนาคารออมสิน	1,000	วงเงินกู้ที่ 1: ประเภทวงเงินกู้ระยะยาวจำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
รวม		2,000	

ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ - ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ - ไม่มี -

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตลอดปี 2561 รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.8206 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับอัตราผลตอบแทนรวมคิดเป็นร้อยละ 8.31 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ ณ สิ้นปีบัญชี 2561 หรือร้อยละ 5.43 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 28 กันยายน 2561 (15.10 บาทต่อหน่วย)

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์)
1 ตุลาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560	0.2009	8.07%
1 มกราคม 2561 - 31 มีนาคม 2561	0.2083	8.55%
1 เมษายน 2561 - 30 มิถุนายน 2561	0.2050	8.33%
1 กรกฎาคม 2561 - 30 กันยายน 2561	0.2064	8.29%

ปี	2561	2560	2559
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8206	0.7414	0.2998
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	0.1250
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.8206	0.7414	0.4248

ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์
สำหรับรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปี 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 404.46 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 10.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.69 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 198.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.05 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีจำนวน 30.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.42 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560	เปลี่ยนแปลง
	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
ต้นทุนการเช่าและบริการ	198,374,132	194,568,186	1.96
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18,518,191	18,035,520	2.68
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,585,415	8,501,059	0.99
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,657,080	2,669,106	(0.45)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	80,444,759	60,866,940	32.16
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,326,319	2,082,453	11.71
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,398,399	3,481,157	26.35
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,024,407	30,024,407	-
ต้นทุนทางการเงิน	59,134,852	73,643,886	(19.70)
รวมค่าใช้จ่าย	404,463,554	393,872,714	2.69

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการ
กองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทาง
การเงินของกองทรัสต์ในช่วงปีที่ผ่านมา
เฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัย
สำคัญ

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,144.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 51.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.71 โดยมีรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 1,134.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.17 ของรายได้จากการลงทุน และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 404.46 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการเป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นร้อยละ 49.05 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมดสุทธิแล้ว กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 739.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 40.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.85 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 1,059.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 411.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.63

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากสัญญา

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งด้านการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือมีความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าพื้นที่อาคารหรือสัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจ หรือ ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน หรือเพิ่มสูงขึ้น ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เป็นต้น

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงการดำเนินงานที่กองทรัสต์คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบทางลบให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต เป็นต้น

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์โดยผู้ลงทุน

เป็นความเสี่ยงที่อาจจะกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย หรือความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองที่เกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพ์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ เป็นต้น

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2561	คุณวิไล บุรณกิตติโสภณ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2560	คุณวิไล บุรณกิตติโสภณ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน”

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,066,500,000	9,756,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	773,706,618	521,216,250
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	91,002,460	134,653,154
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	14,736,333	20,237,667
ดอกเบี้ยค้างรับ	361,796	471,237
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	18,849,073	23,077,593
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	74,279,543	104,303,950
สินทรัพย์อื่น	1,741,166	1,554,200
รวมสินทรัพย์	11,041,176,989	10,561,514,051
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า	17,120,686	15,619,085
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	61,269,225	36,942,043
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	19,424,737	14,294,972
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	292,212,684	272,115,769
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,000,000,000
หุ้นกู้	1,997,548,959	-
หนี้สินอื่น	5,433,856	6,858,732
รวมหนี้สิน	2,393,010,147	2,345,830,601
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	602,016,842	169,533,450
สินทรัพย์สุทธิ	8,648,166,842	8,215,683,450
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.6138	10.0830

2. งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,134,833,138	1,081,558,692
รายได้ดอกเบี้ย	1,325,626	1,379,590
รายได้อื่น	8,133,425	9,882,650
รวมรายได้	1,144,292,189	1,092,820,932
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการเช่าและบริการ	198,374,132	194,568,186
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18,518,191	18,035,520
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,585,415	8,501,059
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,657,080	2,669,106
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	80,444,759	60,866,940
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,326,319	2,082,453
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,398,399	3,481,157
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,024,407	30,024,407
ต้นทุนทางการเงิน	59,134,852	73,643,886
รวมค่าใช้จ่าย	404,463,554	393,872,714
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	739,828,635	698,948,218
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	2,910,414
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่าย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(19,255)	(7,133,988)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8,890,368	3,269,889
รายการกำไร/(ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	310,527,804	(50,664,712)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,059,227,552	647,329,821

3. งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,059,227,552	647,329,821
ปรับกระทบรายการ		
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	8,549	201,300
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(243,600,000)	(600,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	335,000,000
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	30,024,407	30,024,407
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5,501,334	(7,057,050)
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	4,228,520	4,003,440
การลดลงในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	182,752,196
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลง ในทรัพย์สินอื่น	(186,966)	506,796
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้า	1,501,601	(1,580,552)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,161,577	(188,147)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	5,129,765	5,718,625
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	20,096,915	20,507,517
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	(1,424,876)	547,036
ดอกเบี้ยรับ	(1,325,626)	(1,379,590)
รับดอกเบี้ย	1,435,067	1,472,777
ต้นทุนทางการเงิน	59,134,852	73,643,886
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(2,910,414)
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่าย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	19,255	7,133,988
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(8,890,368)	(3,269,889)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(310,527,804)	50,664,712
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	623,513,754	743,120,859

รายการ	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(40,478,082)	(66,382,877)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(626,686,366)	(553,809,857)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	-	(101,850,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,000,000,000)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	2,000,000,000	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(667,164,448)	(722,042,734)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	(43,650,694)	21,078,125
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	134,653,154	113,575,029
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	91,002,460	134,653,154

4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

(หน่วย: บาท)

อัตราส่วนทางการเงิน	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	8,648,166,842	8,215,683,450
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	8,320,686,958	8,238,673,256
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	64.65	63.96
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	4.86	4.78
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	13.75	13.26
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	28.76	28.47
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าระหว่างงวดสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) ⁽¹⁾	1.89	4.83

หมายเหตุ: (1) มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด



ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น จำนวน 1,144.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็น จำนวน 51.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.71 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากความสามารถในการจัดหารายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นของค่าเช่าและบริการเป็นสำคัญ ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.93 มาเท่ากับ 1,134.83 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 99.17 ของรายได้จากการลงทุน นอกจากนี้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่นจำนวน 1.33 ล้านบาท และ 8.13 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560	เปลี่ยนแปลง
	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,134,833,138	1,081,558,692	4.93%
รายได้ดอกเบี้ย	1,325,626	1,379,590	(3.91%)
รายได้อื่น	8,133,425	9,882,650	(17.70%)
รวมรายได้จากการลงทุน	1,144,292,189	1,092,820,932	4.71%

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

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 99 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2561 อยู่ที่จำนวน 1,018 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	ไตรมาส 1/2561	ไตรมาส 2/2561	ไตรมาส 3/2561	ไตรมาส 4/2561
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	98	99	100	99
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,000	1,014	1,024	1,033

โครงการสาร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 97 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2561 อยู่ที่จำนวน 819 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการสาร สแควร์	ไตรมาส 1/2561	ไตรมาส 2/2561	ไตรมาส 3/2561	ไตรมาส 4/2561
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	97	97	97	96
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	803	816	822	833

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 404.46 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 10.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.69 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 198.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.05 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีจำนวน 30.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.42 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับบริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดาน ตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 2,000 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง และจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจ 1 แห่ง และเป็นส่วนของดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 ที่ผ่านมา เป็นจำนวน 59.13 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 19.70 เนื่องจากภายหลังการเสนอขายหุ้นกู้และชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน กองทรัสต์มีการกลับรายการทางบัญชีจากการบันทึกบัญชีดอกเบี้ยค้างจ่ายด้วยวิธีการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริง (EIR) ส่งผลให้กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายของดอกเบี้ยจ่ายลดลง

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560	เปลี่ยนแปลง
	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
ต้นทุนการเช่าและบริการ	198,374,132	194,568,186	1.96
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18,518,191	18,035,520	2.68
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,585,415	8,501,059	0.99
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,657,080	2,669,106	(0.45)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	80,444,759	60,866,940	32.16
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,326,319	2,082,453	11.71
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,398,399	3,481,157	26.35
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,024,407	30,024,407	-
ต้นทุนทางการเงิน	59,134,852	73,643,886	(19.70)
รวมค่าใช้จ่าย	404,463,554	393,872,714	2.69

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 739.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 40.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.85 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 1,059.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 411.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.63

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 310.53 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2560 ทำให้ในปี 2561 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม*เท่ากับจำนวน 10,066.50 ล้านบาท

ราคาประเมินตามโครงสร้างกอง ทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2561 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2560 (ล้านบาท)
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2561	30 กันยายน 2560
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	3,234	3,119
โครงการสาทร สแควร์	6,839	6,637
ราคาประเมินรวม	10,073	9,756

* มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้พิจารณารวมถึงรายได้บางส่วนที่กองทรัสต์ได้รับรู้เข้ามา และแสดงไว้ภายใต้รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานแล้ว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินจึงต้องมีการปรับปรุงด้วยรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560	เปลี่ยนแปลง
	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน	1,144,292,189	1,092,820,932	4.71
ค่าใช้จ่าย	404,463,554	393,872,714	2.69
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	739,828,635	698,948,218	5.85
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขาย เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	2,910,414	(100.00)
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขาย และตัดจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์	(19,255)	(7,133,988)	(99.73)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงิน ลงทุนในหลักทรัพย์	8,890,368	3,269,889	171.89
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	310,527,804	(50,664,712)	(712.91)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก การดำเนินงาน	1,059,227,552	647,329,821	63.63

1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 11,041.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 479.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.54 จาก ณ 30 กันยายน 2560 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,066.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 310.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.18 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2560 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 773.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 252.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.44 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 74.28 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	ณ 30 กันยายน 2561	ณ 30 กันยายน 2560	เปลี่ยนแปลง
	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	10,066,500,000	9,756,000,000	3.18
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	773,706,618	521,216,250	48.44
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	91,002,460	134,653,154	(32.42)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	14,736,333	20,237,667	(27.18)
ดอกเบี้ยค้างรับ	361,796	471,237	(23.22)
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	18,849,073	23,077,593	(18.32)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	74,279,543	104,303,950	(28.79)
สินทรัพย์อื่น	1,741,166	1,554,200	12.03
รวมสินทรัพย์	11,041,176,989	10,561,514,051	4.54

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,393.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 47.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.01 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- หุ้นกู้จำนวน 1,997.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.47 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากการเสนอขายหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้ยืมระยะยาวเดิมที่มีจำนวน 2,000 ล้านบาท
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 292.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.21 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

หนี้สิน (หน่วย: บาท)	ณ 30 กันยายน 2561	ณ 30 กันยายน 2560	เปลี่ยนแปลง
	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า	17,120,686	15,619,085	9.61
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	61,269,225	36,942,043	65.85
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	19,424,737	14,294,972	35.89
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	292,212,684	272,115,769	7.39
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,000,000,000	-
หุ้นกู้	1,997,548,959	-	-
หนี้สินอื่น	5,433,856	6,858,732	(20.77)
รวมหนี้สิน	2,393,010,147	2,345,830,601	2.01

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,648.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 432.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.26 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6138 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ 30 กันยายน 2560 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.0830 บาท

1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 91.00 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 623.51 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,059.23 ล้านบาท และการลดลงของการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 243.60 ล้านบาท เป็นสำคัญ

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 667.16 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 626.69 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 40.48 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	ณ 30 กันยายน 2561	ณ 30 กันยายน 2560
	จำนวน	จำนวน
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	623,513,754	743,120,859
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(667,164,448)	(722,042,734)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	(43,650,694)	21,078,125
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	134,653,154	113,575,029
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	91,002,460	134,653,154

1.4 อัตราส่วนทางการเงิน

(1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)

ณ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นหน่วย เท่ากับ ร้อยละ 82.66 ร้อยละ 64.65 และร้อยละ 12.25 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน 2561	ณ 30 กันยายน 2560
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	82.66	82.20
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	64.65	63.96
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นหน่วย (ร้อยละ)	12.25	7.88

(2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 6.70 และอัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.1028 เท่า

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน 2561	ณ 30 กันยายน 2560
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	6.70	6.62
อัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ (เท่า)	0.1028	0.1024

(3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 8.7206 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 8.5213 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 75.1638 เท่า

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน 2561	ณ 30 กันยายน 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	8.7206	9.5124
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	8.5213	9.1783
อัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	75.1638	53.4768

(4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 30 กันยายน 2561	ณ 30 กันยายน 2560
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 30	18.09	18.94
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า) ⁽¹⁾	ไม่เกิน 5.5 เท่า	2.41	2.49

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2561 เท่ากับ 0.8206 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 8.31 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ และเท่ากับร้อยละ 5.43 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 28 กันยายน 2561 (ราคา 15.10 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2561

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	ประเภท
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2560	0.2009	12 มีนาคม 2561	เงินสด
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2561	0.2083	8 มิถุนายน 2561	เงินสด
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2561	0.2050	7 กันยายน 2561	เงินสด
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2561	0.2064	25 ธันวาคม 2561	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2561

รายการ	ณ 30 กันยายน 2561	ณ 30 กันยายน 2560
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8206	0.7414
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.8206	0.7414
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	8.21	7.41
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 30 กันยายน 2560 (ร้อยละ)	8.31	7.51
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (15.10 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 28 กันยายน 2561 และ 14.80 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 29 กันยายน 2560) (ร้อยละ)	5.43	5.01

2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

จากการประเมินภาวะเศรษฐกิจไทย ของธนาคารแห่งประเทศไทย ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 ที่ขยายตัวร้อยละ 4.6 จากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ส่งผลให้แนวโน้มของเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2561 และในปี 2562 มีสัญญาณการขยายตัวที่ชัดเจนและต่อเนื่อง ที่ร้อยละ 4.4 และ 4.2 ตามลำดับ โดยมีแรงกดดันทางบวกจากการใช้จ่ายภาคเอกชนทั้งการบริโภคและการลงทุน ซึ่งส่งสัญญาณผ่านการจ้างงานที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับความชัดเจนของโครงการลงทุนภาครัฐ แม้การใช้จ่ายของภาครัฐจะมีแนวโน้มต่ำกว่าที่ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ไว้ ทั้งนี้เศรษฐกิจคู่ค้าของประเทศไทยมีการชะลอตัวของการขยายตัวทางเศรษฐกิจตามปริมาณการค้าโลกที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน รวมถึงภาวะการเงินที่ตึงตัวขึ้นในหลายประเทศ ซึ่งมีความไม่แน่นอนสูงขึ้นและอาจรุนแรงจนกระทบต่อตลาดการเงิน ตลาดสินค้าโภคภัณฑ์ ตลอดจนภาคเศรษฐกิจจริงได้

ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี ตามการกำหนดแนวทางการดำเนินนโยบายการเงินที่เหมาะสม ณ วันที่ 19 กันยายน 2561 ที่ผ่านมา โดยนโยบายดังกล่าวยังคงอยู่ในระดับที่ผ่อนคลาย ที่กระตุ้นให้ภาคเอกชนระดมทุนได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลดีทั้งทางตรง และทางอ้อมต่อธุรกิจของกองทรัสต์ในการดึงดูดนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศไทย รวมถึงการตั้งสำนักงานใจกลางเขตธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพฯ แต่ในอนาคตหากเศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง อัตราเงินเฟ้ออยู่ในกรอบเป้าหมายที่วางไว้ ก็อาจมีการใช้นโยบายทางการเงินที่ผ่อนคลายลดลง ซึ่งสัญญาณการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเริ่มเห็นเพิ่มขึ้น จากธนาคารกลางในภูมิภาคบางแห่งเริ่มดำเนินนโยบายผ่อนคลายทางการเงินลดลง เช่น ธนาคารกลางฟิลิปปินส์ ธนาคารกลางอินโดนีเซีย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเป็นอย่างดี และเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับกับปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์การบริหารอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง อาทิ การให้บริการอย่างครบวงจรเพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่า การจัดกิจกรรมภายในอาคารสำนักงานเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของสินทรัพย์และสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า ซึ่งจะสามารถสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบัน และสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่าเป้าหมายทั้งบริษัทในประเทศและต่างประเทศ

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในรายงานประจำปีฉบับนี้

3. ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾	
		เรียกเก็บจริง% ⁽²⁾	เพดาน% ⁽²⁾
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	18,518,191	0.23%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,585,415	0.11%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,657,080	0.03%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	80,444,759	0.99%	ไม่เกิน 5.0%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,326,319	0.03%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่าและบริการ	198,374,132	2.43%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,398,399	0.05%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,024,407	0.37%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	59,134,852	0.73%	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	404,463,554	4.96%	

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

(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท साธร เรียลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ สิทธิการเช่าอาคารมีกำหนด 25 ปี 5 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 5 กันยายน 2584 อาคารสาทร สแควร์ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารมีกำหนด 24 ปี 6 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 6 ตุลาคม 2583
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	8,046,150,000 บาท

BICYCLE
PARKING

ZERO CO
EMISSION
VEHICLE



ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 8,046,150,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 814,800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.875 บาท

1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด*	15.10 บาท/หน่วย
ราคาสูงสุด*	15.20 บาท/หน่วย
ราคาต่ำสุด*	15.10 บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	10.6138 บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	8,648.17 ล้านบาท
มูลค่าตามราคาตลาด*	12,303.48 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (AOM Value)	1,047.43 ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2561	16.10 บาท/หน่วย

*ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 28 กันยายน 2561

2. ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook - Stable)
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	2,000,000 (สองล้าน) หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	2,000,000,000 (สองพันล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุตราสาร	9 (เก้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ (30 เมษายน 2561)
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2561

วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.63 (สามจุดหกสาม) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ย ทุกๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และวันที่ 30 ตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การชำระคืนเงินต้น	ผู้ออกหุ้นกู้จะไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้โดยการชำระเงินต้นตามมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้
การซื้อคืนหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใดๆ ที่ราคาใดๆ ก็ได้ แต่หากผู้ออกหุ้นกู้ทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วยและผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจดทะเบียนหุ้นกู้	จะนำหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) ภายในวันออกหุ้นกู้ และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยตลอดอายุหุ้นกู้

3. โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วย

3.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 28 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ%
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	184,500,000	22.64%
2	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84%
3	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,511,300	6.81%
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	50,000,000	6.14%
5	บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	39,965,000	4.90%
6	กองทุนเปิดทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	39,599,300	4.86%
7	ธนาคารออมสิน	35,000,000	4.30%
8	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	31,114,500	3.82%
9	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซกเตอร์	29,022,400	3.56%
10	CIMB-PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	22,787,200	2.80%

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ%
	รวมผู้ถือหน่วย 10 รายแรก	543,199,700	66.67%
	ผู้ถือหน่วยรายย่อยอื่น	271,600,300	33.33%
	รวม	814,800,000	100%

3.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ%
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	184,500,000	22.64%
	รวม	184,500,000	22.64%

3.3 กลุ่มผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีก็ได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่จะระบุในสัญญาเงินกู้ (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 การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับ ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน 2 โครงการ โดยรายละเอียดดังข้อ “ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์” ทำให้กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังตารางข้างล่าง

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
13 กุมภาพันธ์ 2561	26 กุมภาพันธ์ 2561	12 มีนาคม 2561	เงินสด	0.2009	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2560
11 พฤษภาคม 2561	25 พฤษภาคม 2561	8 มิถุนายน 2561	เงินสด	0.2083	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2561
9 สิงหาคม 2561	22 สิงหาคม 2561	7 กันยายน 2561	เงินสด	0.2050	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2561
27 พฤศจิกายน 2561	12 ธันวาคม 2561	25 ธันวาคม 2561	เงินสด	0.2064	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2561

และการรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังดังตารางข้างล่าง

ปี	2561	2560	2559
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8206	0.7414	0.2998
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	0.1250
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.8206	0.7414	0.4248

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทนอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

รายได้ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

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

2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2560-2561 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2561 ได้มีมติแต่งตั้งนายธนรัชต์ บุญญะโกศล ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2561 เป็นต้นไป แทนนายอรรถวิทย์ นาวานุเคราะห์ ซึ่งได้ลาออกจากการเป็นกรรมการผู้จัดการ

3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

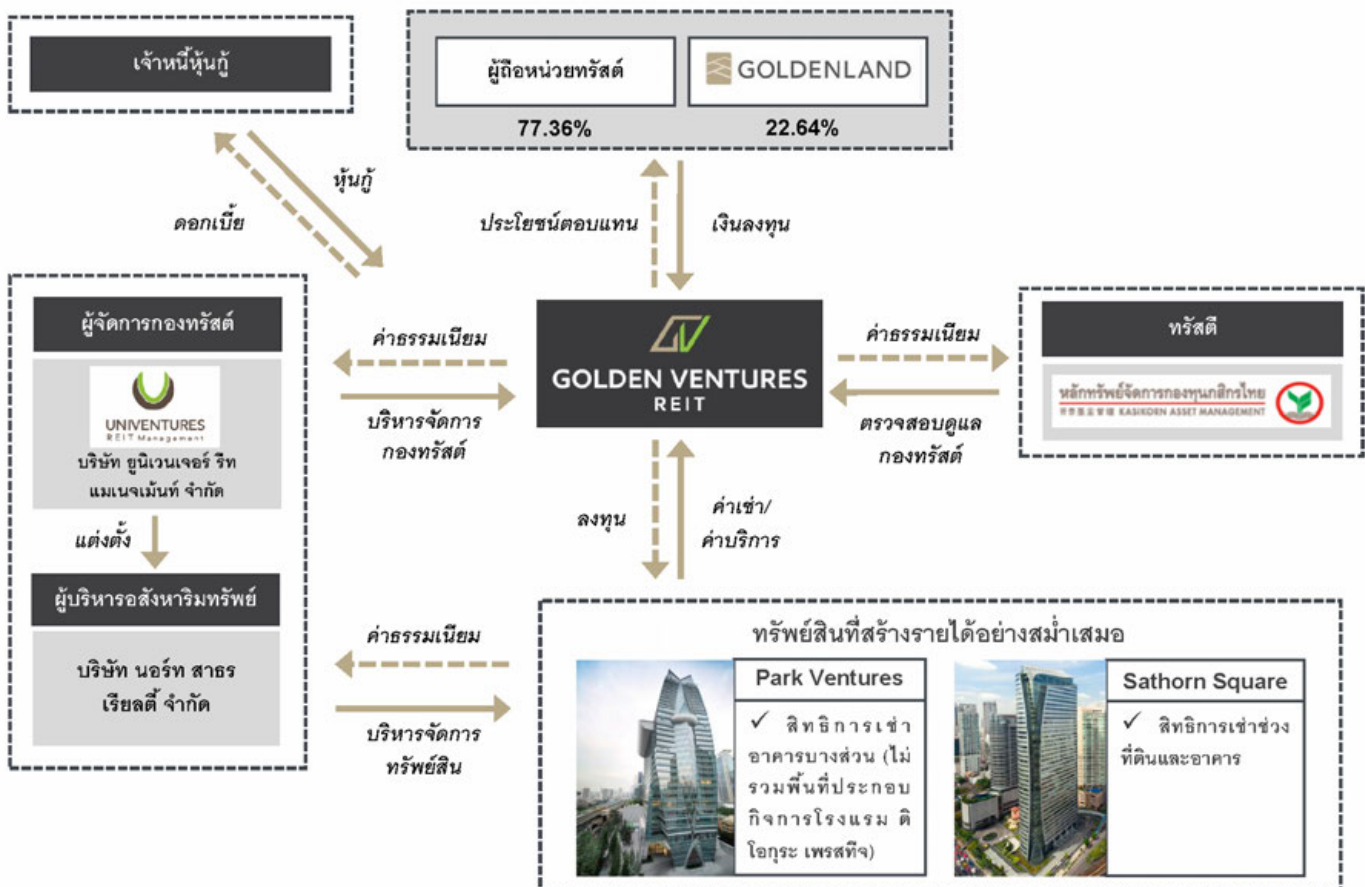
3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 28 กันยายน 2561 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 22.64

แม้ว่าบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

3.2 โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพนี้

GVREIT Structure



อาคารสาทร สแควร์



รายละเอียด	โครงการสาทร สแควร์
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้งส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 25 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 22 ปี 6 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่บริษัท นอร์ท สารเรียด จำกัด เช่าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,878 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2561	6,839 ล้านบาท (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์-สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยที่ดินมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.3 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	114,567 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 73,123 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 7 ปี)



PARK VENTURES

4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

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

อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	22 ปี 340 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2561
วันที่สำรวจ	10 สิงหาคม 2561
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2561 สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,234,000,000 บาท (สามพันสองร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)
สมมติฐาน	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า (ประมาณการ ต.ค. 2561 - ก.ย. 2562)	<ul style="list-style-type: none"> - สำนักงาน 1,060 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%) - ร้านค้า 2,330 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 5.0%) - ห้องเก็บของ 500 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%) - รายได้ห้องประชุมจัดเลี้ยง 590 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%) - รายได้อื่นๆ 2% ของรายได้จากพื้นที่สำนักงานและร้านค้า
อัตราการเช่าพื้นที่ (ประมาณการ ต.ค. 2561 - ก.ย. 2562)	<ul style="list-style-type: none"> - สำนักงาน 8% ตั้งแต่ปี 1-20 และ 85% 80% และ 75% ในปีถัดไป - ร้านค้า 98% ตั้งแต่ปี 1-20 และ 85% 80% และ 75% ในปีถัดไป - ห้องเก็บของ 98% ตั้งแต่ปี 1-20 และ 85% 80% และ 75% ในปีถัดไป - รายได้ห้องประชุมจัดเลี้ยง 100% และ 98% ในปีถัดไป

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (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	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าบริหารจัดการอาคาร 81 บาท/ตร.ม./เดือน (ประกอบด้วยค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด และค่าบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอาคาร) - ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด 1.50% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (ปีที่ 1-4 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์) - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา 3.50% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (ปีที่ 1-4 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์) - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต 2.50% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (ปีที่ 1-4 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์) 		
ค่าประกันภัยตามกรรมธรรม์	2,310,000 บาท (0.12% ของต้นทุนอาคารก่อสร้างใหม่) (ปีที่ 1-4 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์)		
อัตราคิดลด (discount rate)	9.5%		

อาคารสาทร สแควร์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)		
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	22 ปี 6 วัน		
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2561		
วันที่สำรวจ	9 สิงหาคม 2561		
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2561 สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)		
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,839,000,000 บาท (หกพันแปดร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)		
สมมติฐาน			
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า (ประมาณการ ต.ค. 2560 - ก.ย. 2561)	- สำนักงาน	860 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%)	
	- ร้านค้า	1,530 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 5.0%)	
	- ห้องเก็บของ	430 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%)	
	- Victor Club	570,000 บาท/เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.0%)	
	- รายได้อื่น	2% ของรายได้จากพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้า	
อัตราการเช่าพื้นที่ (ประมาณการ ต.ค. 2561 - ก.ย. 2562)	- สำนักงาน	96% ตั้งแต่ปี 1-19 และ 90% 78% 75% และ 67% ในปีถัดไป	
	- ร้านค้า	98% ตั้งแต่ปี 1-19 และ 89% 75% และ 70% ในปี 20 21-22 และ 23 ตามลำดับ	
	- ห้องเก็บของ	99% ในปีแรก 96% ในปี 2-19 ในปี 20 และ 89% และ 70% ในปี 20 และ 21-23 ตามลำดับ	
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			



วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าบริหารจัดการอาคาร 61 บาท/ตร.ม./เดือน (ประกอบด้วยค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด และค่าบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอาคาร) - ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด 1.50% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (ปีที่ 1-4 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์) - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา 2.50% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (ปีที่ 1-4 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์) - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต 2.50% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (ปีที่ 1-4 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์)
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	5,164,000 บาท (0.12% ของต้นทุนอาคารก่อสร้างใหม่) (ปีที่ 1-4 ไม่พิจารณา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างของกองทรัสต์)
อัตราคิดลด (discount rate)	9.5%

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว เห็นว่ารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์ ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการประเมินด้วยวิธีรายได้มีความเหมาะสมไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงการพิจารณาแนวโน้มของธุรกิจให้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อ “รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน” ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยตาม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจา กับผู้ที่สนใจโดยตรง

5.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อพัฒนาและรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการธุรกิจการให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- การบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดราคาเช่าในส่วนต่างๆ ของโครงการ โดยเทียบเคียงกับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกัน และการจัดทำงบประมาณประจำปี ทั้งนี้ บริษัทฯ ผ่านบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของโครงการ เพื่อให้ผลประกอบการของโครงการเป็นไปตามงบประมาณที่ได้ตั้งไว้ ในกรณีที่มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทฯ ผ่านบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด มีการวิเคราะห์ถึงสาเหตุ และพัฒนาแผนงานเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานต่อไป

- การบริหารจัดการนโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด

บริษัทฯ มีนโยบายที่รักษาระดับผลตอบแทน ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ ผ่านบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด ดำเนินการควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และมีความสอดคล้องกับสถานการณ์ทางตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ผ่านบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด ได้จัดให้มีการพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อพัฒนาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ ทั้งนี้ กลยุทธ์ดังกล่าวเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

- การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด มีนโยบายเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการ โดยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน แต่ยังคงรักษาคุณภาพของการให้บริการ

- การรักษาคุณภาพของการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาและเพิ่มศักยภาพของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทรสแควร์ โดยกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพได้ดำเนินการโดยบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด จะรวมถึง

- การตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการ และกำหนดราคาเช่า ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า
- การเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการบริหารช่องทางการดำเนินกิจกรรมทางการตลาดและช่องทางการจัดจำหน่ายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- การดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการ เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ พื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน
- การจัดให้มีแผนการดูแลรักษาซ่อมแซมโครงการ และการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโครงการอย่างเหมาะสมเพื่อรักษาศักยภาพและความได้เปรียบในการแข่งขันของโครงการ
- การส่งเสริมภาพลักษณ์โครงการ โดยการบริหารจัดการและการดำเนินงานที่ดี มุ่งเน้นการรักษาคุณภาพ ไม่เอาเปรียบลูกค้า มีความซื่อสัตย์ในการดำเนินงาน ตรงไปตรงมาโปร่งใส และทำประโยชน์ต่อสังคมในด้านต่างๆ ซึ่งก่อให้เกิดความน่าเชื่อถือต่อโครงการและผู้บริหาร

5.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท นอร์ท साธร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานบริหารทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

1. การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด อย่างไรก็ตาม หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง

2. การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม

3. การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

4. การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินและเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า ผู้ทรงสิทธิการเช่าช่วง และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนโดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบริษัท นอร์ท साธร์ เรียลตี้ จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัท นอร์ท साธร์ เรียลตี้ จำกัด ได้จัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

ทั้งนี้กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย (เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 3 ปีของผู้เช่ารายใหญ่บางราย)

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ อาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน เป็นต้น โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ อาทิ เงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าอาคารสำนักงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท साธร์ เรียลตี้ จำกัด ได้ดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

6. การกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงิน

6.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

6.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

6.3 สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ และตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

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

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

6.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

6.5 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

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

6.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

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

6.7 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารออมสิน (“ผู้ให้กู้”)

ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารออมสิน
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัพย์สินที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	<p>วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 2,195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) <p>วงเงินกู้ที่ 1: ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก</p> <p>วงเงินสินเชื่อที่ 3: ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก</p> • ธนาคารออมสิน <p>วงเงินกู้ที่ 1: ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก</p>
อัตราดอกเบี้ย	<p>อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราคงที่ต่อปี</p> <p>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p>
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้สำหรับวงเงินกู้ที่ 2 นี้จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1 ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินสินเชื่อที่ 3: ระยะเวลาชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกันกรณีที่ได้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้นๆ ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) และการสิ้นสุดภาระของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) สำหรับวงเงินสินเชื่อที่ 3 นี้จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1</p>

การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ หรือ ชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อนึ่ง กองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ก่อนวันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นของแต่ละวงเงิน โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใดบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ในกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก มีดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ในระหว่างที่มีการหยุดชะงักของธุรกิจ และในทันทีที่ได้รับเงินประกันที่ได้รับในช่วงธุรกิจหยุดชะงัก ผู้กู้ตกลงโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระอยู่ในขณะนั้นภายใต้สัญญา (หากมี) ให้แก่ผู้ให้กู้โดยทันที 1.2 นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 1.1 ข้างต้น ผู้กู้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่อย่างมีเงื่อนไขในกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้แก่ผู้ให้กู้ และภายหลังเข้าทำสัญญาโอนสิทธิผู้กู้จะดำเนินการให้มีการสลักหลังกรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมและเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีรับเงินอันเกี่ยวกับสิทธิการเช่า ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงการเลิกสัญญาเช่า และให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีดำเนินการ ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับรายได้จากค่าเช่า การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ในบัญชีเพื่อรับเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินของบริษัทเลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด และให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี โดยผู้ให้กู้ตกลงว่าจะต้องให้นำเงินในบัญชีดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการซ่อม/สร้างทรัพย์สินซึ่งได้เอาประกันภัยไว้ที่เสียหายเท่านั้น การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการทุกสัญญาของโครงการสาทรสแควร์ ซึ่งมีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี ให้แก่ผู้ให้กู้ <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p> <p>“การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข” หมายถึง การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิเรียกร้องประโยชน์ ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนซึ่งมีอยู่ภายใต้สิทธิหรือทรัพย์สินที่ได้โอนดังกล่าว เช่น สิทธิที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง สิทธิที่จะได้รับเงินประกันภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในการถอนเงินจากบัญชี</p>

	<p>เงินฝากที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ซึ่งการโอนสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้นั้นจะมีผลเป็นการโอนสิทธิเด็ดขาดเมื่อ (ก) เกิดเหตุการณ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเหตุผิดสัญญา (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้กู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ (ข) ผู้ให้กู้ได้ออกหนังสือแจ้งการความมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเรียกร้องให้การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีผลสมบูรณ์</p> <p>“การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาด” หมายถึง การโอนสิทธิเรียกร้อง ประโยชน์ ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนให้แก่ผู้ให้กู้ซึ่งมีผลทันทีที่มีการลงนามในสัญญาโอนสิทธิ ทั้งนี้ การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดจะใช้ในกรณีการโอนสิทธิในเงินประกันที่จะได้รับภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระในขณะนั้นภายใต้สัญญากู้ (หากมี)</p>
<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย/การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ <ul style="list-style-type: none"> • ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ จำนวนเกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อย่างไรก็ตาม ผู้กู้สามารถก่อหนี้ได้ หากการก่อหนี้ดังกล่าวเข้าเงื่อนไข (1) - (3) ดังต่อไปนี้ (1) ไม่มีข้อตกลงและเงื่อนไขสำคัญตามที่สรุปไว้เบื้องต้นในตารางนี้ อันเป็นการให้เปรียบแก่ผู้ให้กู้อื่นมากกว่าผู้ให้กู้ (2) การชำระคืนเงินกู้เป็นไปในคราวเดียว (เว้นแต่กรณีผู้ให้กู้นั้นเป็นบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย หรือนิติบุคคลอื่นใด ซึ่งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องมีการชำระคืนหนี้บางส่วน ให้มีการแบ่งชำระคืนเงินกู้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ตลอดอายุของสัญญาเงินกู้) และ (3) เป็นการก่อหนี้เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินประเภทพื้นที่สำนักงาน ร้านค้า และ/หรือห้องประชุมให้เช่า • ก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นใด เว้นแต่เป็นทางการค้ำประกันของผู้กู้ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาดตกลงกัน • ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้ำประกันของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์

	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถเข้ากระทำได้ โดยผู้กู้และผู้ให้เช่า ตามเงื่อนไขที่จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ซึ่งจะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป • เช่าทำสัญญาเช่าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้กู้ ทั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วน โดยกำหนดให้มีการชำระค่าเช่าในคราวเดียว • ทำธุรกรรมจำหน่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่ไม่ใช่การค้ำปคิตของผู้กู้ • ผู้ให้กู้มีสิทธิในการบังคับชำระหนี้กับลูกหนี้หรือหลักประกันการกู้ยืมตามจำนวนเท่าที่ตนเป็นเจ้าของและมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือมูลหนี้ <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	<p>กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรืออยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้)</p>
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	<p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>

นอกจากนี้ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2561 ที่ประชุมได้อนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debenture) ภายในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์บางส่วน โดยมีสาระสำคัญของหุ้นกู้ แสดงตามข้อ “ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก”

และกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ครั้งแรก เพื่อชำระคืนภาระเงินกู้ให้แก่เจ้าหนี้สัญญาเงินกู้ตามรายละเอียดดังนี้

ชื่อสัญญา		จำนวนเงิน (ล้านบาท) เงินต้น	วงเงินกู้และสินเชื่อที่ชำระ
1.	สัญญาเงินกู้ระหว่าง กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1,000	วงเงินกู้ที่ 1: ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
2.	สัญญาเงินกู้ระหว่าง กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT) และธนาคารออมสิน	1,000	วงเงินกู้ที่ 1: ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
รวม		2,000	

ส่งผลให้ ณ สิ้นปีบัญชี วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีภาระหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ เพียง 2 วงเงินกับทางธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีวงเงินกู้และสินเชื่อ ดังนี้

วงเงินกู้ที่ 2: ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน โดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

วงเงินสินเชื่อที่ 3: ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

และมีภาระหนี้สินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debentures) วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 โดยมีวันครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 30 เมษายน 2570 (นับจากวันออกหุ้นกู้เป็นระยะเวลา 9 ปี) และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 3.63 ต่อปี ตลอดระยะเวลาของหุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน



โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

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

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงสรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทฯ

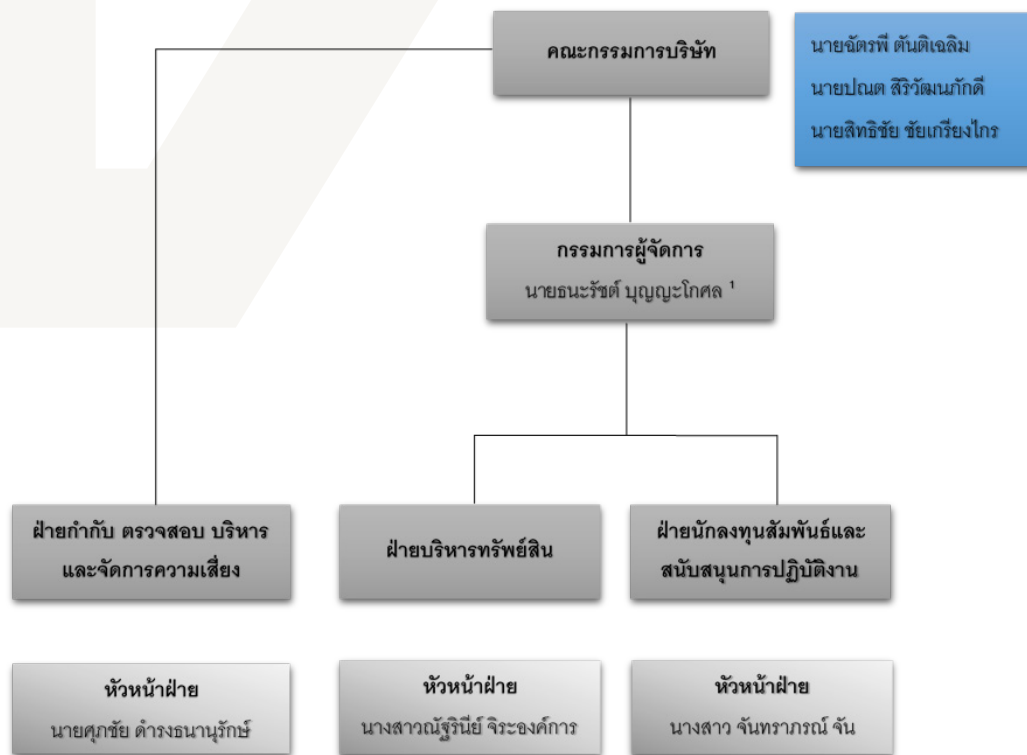
ชื่อบริษัท	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (Univentures REIT Management Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0105558004214
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	9 มกราคม พ.ศ. 2558
ที่ตั้งของบริษัท	57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: 0 2643 7620 โทรสาร: 0 2643 7625 อีเมล: uvrn@univentures.co.th
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (99.997%)
รายชื่อกรรมการ	1. นายปณต สิริวัฒนภักดี (กรรมการบริหาร) 2. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร (กรรมการบริหาร) 3. นายฉัตรพี ดันติเฉลิม (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองท่านจากรายชื่อกรรมการข้างต้นลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของทุกปี

1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
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

1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



หมายเหตุ:

¹ นายธนรัชต์ บุญญะโกศล ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้จัดการ (แทนนายอรุณเสถียร นาวานุเคราะห์ ซึ่งได้ลาออกจากการเป็นกรรมการผู้จัดการ) จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยเข้าดำรงตำแหน่งและเริ่มปฏิบัติงานตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2561 เป็นต้นมา





นายอัครพี 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)

รายชื่อและประวัติกรรมการ

ประสบการณ์ทำงาน

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

- กรกฎาคม 2558 - ปัจจุบัน
ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- สิงหาคม 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
บริษัท เบรล 8 พลัส จำกัด
- กันยายน 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
บริษัท แม็ทซิง แม็กซีไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)
- ธันวาคม 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท เอสไอเอสบี จำกัด (มหาชน)
- สิงหาคม 2558 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทาลิส จำกัด
- กันยายน 2552 - ปัจจุบัน
กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการ
กลยุทธ์องค์กร
บริษัทหลักทรัพย์ เพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์ย้อนหลัง

- 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)



นายปณต สิริวัฒนภักดี
กรรมการ/กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ
มหาวิทยาลัยลอนดอน ประเทศอังกฤษ

สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์ทำงาน

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

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

- มกราคม 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการ/กรรมการบริหาร
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
- ตุลาคม 2559 - ปัจจุบัน
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม, เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด
- มีนาคม 2556 - ปัจจุบัน
กรรมการ, เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด
- กุมภาพันธ์ 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- มกราคม 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท บุรีรัมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- มกราคม 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เอ็นวาย พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- มกราคม 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด
- มกราคม 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เทอราโกร เฟอร์ติไลเซอร์ จำกัด
- ตุลาคม 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท สิริดำรงธรรม จำกัด
- ตุลาคม 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท ภัคดีวัฒนา จำกัด
- พฤษภาคม 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท ทรัพย์สมบูรณ์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ พลัส จำกัด
- ธันวาคม 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท น้ำใจไทยเบฟ (วิสาหกิจเพื่อชุมชน) จำกัด
- พฤศจิกายน 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท วัฒนภักดี จำกัด
- มกราคม 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด
- มกราคม 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เอเชียน แคปปิตอล จำกัด
- พฤศจิกายน 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์
(ประเทศไทย) 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 วัน แบงค็อก 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 คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ จำกัด
- พฤษภาคม 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เอ็น.ซี.ซี. เอ็กซิปปัน ออกาไนเซอร์ 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 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- เมษายน 2553 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท ชีวาศรม อินเตอร์เนชั่นแนล เซลท์ รีสอร์ท จำกัด
- กุมภาพันธ์ 2553 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท นอร์ธ ปาร์ค เรียลเอสเตท จำกัด
- มกราคม 2553 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท นอร์ธ ปาร์ค กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด
- ธันวาคม 2552 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เดอะชะอำ ยอร์ช คลับ โฮเต็ล จำกัด
- พฤษภาคม 2552 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท หนองคายคันทรี กอล์ฟคลับ จำกัด
- กรกฎาคม 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท อเดลฟอส จำกัด
- กันยายน 2549 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท คริสตอลลา จำกัด
- สิงหาคม 2549 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท พรณธิธร จำกัด
- มีนาคม 2547 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เปียร์ทิพย์ บริวเวอรี่ (1991) จำกัด
- 2545 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ, บริษัท แก่นขวัญ จำกัด

- 2545 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ, บริษัท เทพอรุณทัย จำกัด
- 2545 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ, บริษัท สุราบางยี่ขัน จำกัด
- 2545 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ, บริษัท อธิมาตร จำกัด
- 2545 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ, บริษัท เอส. เอส. การสุรา จำกัด
- สิงหาคม 2544 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด

ประสบการณ์ย้อนหลัง

- กรกฎาคม 2556 - กันยายน 2559
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- มีนาคม 2554 - กรกฎาคม 2556
กรรมการ, บริษัท โออีซี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- เมษายน 2550 - กรกฎาคม 2560
กรรมการ/กรรมการบริหาร, บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
- พฤศจิกายน 2548 - พฤศจิกายน 2561
กรรมการ, บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)
- มิถุนายน 2560 - เมษายน 2561
กรรมการ, บริษัท วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์ จำกัด
- มกราคม 2560 - เมษายน 2561
กรรมการ, บริษัท ฟ้าประทานแผ่นดินทอง จำกัด
- ธันวาคม 2556 - กันยายน 2558
กรรมการ, บริษัท ทิพย์สุโขทัย ไปโอ-เทค จำกัด
- ธันวาคม 2556 - กันยายน 2558
กรรมการ, บริษัท ทิพย์สุพรรณบุรี ไปโอเอนเนอีย จำกัด
- สิงหาคม 2555 - กันยายน 2560
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด
- ธันวาคม 2554 - กันยายน 2561
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี เทรด แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ จำกัด
- กันยายน 2554 - กันยายน 2558
กรรมการ, บริษัท ทิพย์นครสวรรค์ ไปโอเอนเนอีย 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
- ตุลาคม 2553 - มีนาคม 2554
กรรมการ, บริษัท ทิพย์พัฒน์ อาร์เซต จำกัด

- มิถุนายน 2553 - มิถุนายน 2554
กรรมการ, บริษัท ที.ซี.ซี คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้
แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- เมษายน 2553 - พฤศจิกายน 2555
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี บางไทรภูมิพัฒน์ จำกัด
- เมษายน 2553 - พฤศจิกายน 2555
กรรมการ, บริษัท ทีซีซีแอล 1 จำกัด
- มกราคม 2553 - พฤศจิกายน 2555
กรรมการ, บริษัท เอ ซี เครดิต จำกัด
- มกราคม 2553 - พฤศจิกายน 2555
กรรมการ, บริษัท นอร์ธปาร์ค พร็อพเพอร์ตี้
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ธันวาคม 2552 - ธันวาคม 2557
กรรมการ, บริษัท เลควิวกอล์ฟ แอนด์ ยอร์ชคลับ จำกัด
- มิถุนายน 2552 - กรกฎาคม 2556
กรรมการ, บริษัท ปรีดีประภา จำกัด
- สิงหาคม 2551 - มกราคม 2561
กรรมการ, บริษัท เทอราโกร เฟอร์ติไลเซอร์ จำกัด
- มิถุนายน 2551- กันยายน 2558
กรรมการ, บริษัท น้ำตาลทิพย์นครสวรรค์ จำกัด
- เมษายน 2551 - กันยายน 2558
กรรมการ, บริษัท ทิพย์กำแพงเพชร ไปโอเอนเนอี่ จำกัด
- มีนาคม 2551 - พฤศจิกายน 2560
กรรมการ, บริษัท นอร์ม จำกัด
- มกราคม 2551 - กันยายน 2558
กรรมการ, บริษัท ทิพย์สุโขทัย ไปโอเอนเนอี่ จำกัด
- เมษายน 2551 - กันยายน 2558
กรรมการ, บริษัท ทิพย์สุโขทัย ไปโอเอนเนอี่ 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 เรียดเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- สิงหาคม 2551 - พฤศจิกายน 2555
กรรมการ, บริษัท เมืองริสอร์ทชะอำ จำกัด
- มีนาคม 2551 - กันยายน 2556
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี แลนด์ อินดัสเตรียล แอนด์
โลจิสติกส์ จำกัด
- สิงหาคม 2551 - พฤศจิกายน 2555
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี นวมิตรภูมิพัฒน์ จำกัด
- สิงหาคม 2551 - กรกฎาคม 2554
กรรมการ, บริษัท ริเวอร์ไซด์ มาสเตอร์แพลน จำกัด
- ตุลาคม 2551 - สิงหาคม 2554
กรรมการ, บริษัท สपोर्ट แอนด์ รีกรีโอชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- กันยายน 2551 - เมษายน 2553
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี แลนด์ คอมเมอร์เชียล จำกัด
- สิงหาคม 2551 - มิถุนายน 2553
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กันยายน 2551 - มิถุนายน 2552
กรรมการ, บริษัท เกษตรทิพย์ (2017) จำกัด
- มีนาคม 2551 - กรกฎาคม 2552
กรรมการ, บริษัท เกษตรทิพย์ (2010) จำกัด
- พฤศจิกายน 2550 - เมษายน 2560
กรรมการ, บริษัท ปากช่อง แคปปิตอล จำกัด
- ตุลาคม 2550 - กรกฎาคม 2556
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี แอสเสทเวิร์ด คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- กรกฎาคม 2550 - กุมภาพันธ์ 2560
กรรมการ, บริษัท อาคเนย์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- พฤษภาคม 2550 - สิงหาคม 2560
กรรมการ, บริษัท อีสเทิร์น ซิบอร์ด อินดัสเตรียล เอทเทท
(ระยอง) จำกัด
- มกราคม 2550 - มิถุนายน 2551
กรรมการ, บริษัท พรพัฒน์สิน จำกัด
- พฤศจิกายน 2549 - เมษายน 2559
กรรมการ, บริษัท สิริwana จำกัด
- สิงหาคม 2549 - กันยายน 2558
กรรมการ, บริษัท น้ำตาลทิพย์กำแพงเพชร จำกัด
- สิงหาคม 2549 - กันยายน 2558
กรรมการ, บริษัท อุตสาหกรรมน้ำตาลสุพรรณบุรี จำกัด
- สิงหาคม 2549 - กุมภาพันธ์ 2553
กรรมการ, บริษัท อุตสาหกรรมน้ำตาลชลบุรี จำกัด
- ธันวาคม 2548 - สิงหาคม 2557
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด
- สิงหาคม 2547 - เมษายน 2556
กรรมการ, บริษัท โกลเด็นเวลธ์ จำกัด
- กรกฎาคม 2546 - กรกฎาคม 2556
กรรมการ, บริษัท เอเชียติกเฮาส์ จำกัด
- พฤศจิกายน 2544 - กุมภาพันธ์ 2550
กรรมการ, บริษัท นครชื่น จำกัด



นายสุกิตชัย ชัยเกียรติ์

กรรมการ / กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

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

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์ทำงาน

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

- กรกฎาคม 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ธันวาคม 2555 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- กรกฎาคม 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- กันยายน 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการ
บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการ
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ หัวหิน จำกัด
- สิงหาคม 2556 - ปัจจุบัน
กรรมการ
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด
- กุมภาพันธ์ 2556 - ปัจจุบัน
กรรมการ
เฟรเซอร์ แอนด์ เนฟ ลิมิเต็ด
- ตุลาคม 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ / รองประธานคณะกรรมการบริหาร คนที่ 1
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)
- พฤษภาคม 2553 - ปัจจุบัน
กรรมการ / รองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่อาวุโส
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ 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 เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์ย้อนหลัง

- มีนาคม 2559 - 2561
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)



ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีความสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงาน ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) บริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (3) กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่า ด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติภารกิจอย่างหนึ่งอย่างใด แทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเอง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้
- (ก) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ และดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (ข) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และทรัสต์
 - (ค) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ง) การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่นๆ เป็นต้น
 - (จ) งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
 - (ฉ) งบประมาณประจำปีและแผนงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับนี้กำหนดให้คณะกรรมการอนุมัติ
 - (ช) รายงานพิเศษ หรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ทำเรื่องขออนุมัติ
 - (ซ) ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (11) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ
- (ก) ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
 - (ข) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (ง) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
 - (จ) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- (2) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ
- (ก) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปักจายความเสี่ยงที่อาจส่งผลการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
 - (ข) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
 - (ง) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (จ) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ฉ) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (3) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วน ผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหาร ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ

- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอเชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- (5) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (ก) รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - (ข) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

- (1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (2) กำหนดโครงสร้างองค์กรวิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- (3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

- (5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจาก กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์



01

นายธนรัชต์ บุญญะโกศล

กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

- เข้าดำรงตำแหน่งและปฏิบัติงานในตำแหน่งกรรมการผู้จัดการตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2561 - ปัจจุบัน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- พฤษภาคม 2555 - 14 มีนาคม 2561
ผู้จัดการกองทุนอาวุโส ฝ่ายจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด
- สิงหาคม 2543 - เมษายน 2555
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณจำกัด

02

นายศุภชัย ดำรงธนบุรีรักษ์
หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร
และจัดการความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท
บริหารธุรกิจ สาขาบัญชีเพื่อการวางแผน
และควบคุม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

- 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)

03

นางสาวณัฐริณี จิระองค์การ
หัวหน้าฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท
สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

- กุมภาพันธ์ 2560 - ปัจจุบัน
หัวหน้าฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- มิถุนายน 2555 - มกราคม 2560
รองผู้อำนวยการฝ่ายกองทุนรวม
โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
- ตุลาคม 2554 - พฤษภาคม 2555
เจ้าหน้าที่อาวุโสวิเคราะห์สินเชื่อ
บริษัทไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

04

นางสาวจันทราภรณ์ จัน

หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต สาขาการเงิน
มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ประสบการณ์ทำงาน

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

- ตั้งแต่ 1 กันยายน 2560 - 14 มีนาคม 2561

ดำรงตำแหน่งและปฏิบัติงาน รักษาการ

กรรมการผู้จัดการ

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

1.4 หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง การลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

(1) หน้าที่โดยทั่วไป

(1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบต่อไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน

(1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าว ต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าจัดการกองทรัสต์จะเป็นไป เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

- 1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
- 3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นโดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทริสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือ ให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
1. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของ อสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 2. ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้อง ประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร
- (1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตน ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (1.4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมโดยอย่างน้อยต้อง ดำเนินการดังต่อไปนี้
 1. ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 2. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยง ที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (1.6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (1.7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (1.9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (1.10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- (1.11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (1.12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้นส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (1.13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

(2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (2.1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด 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 หรือคำสั่งที่ออก โดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
 - (ช) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
 - (ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (ฌ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ดังนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (2.1) (ก) (ข) (ค) (ง) และ (ฉ)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่น นอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

- (2.2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2.3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2.4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าจัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
 - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)
 - (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาใช้บริการ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
 - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่าเป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

- (ฎ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (2.5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่า กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (2.6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (2.7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2.8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (2.9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (2.10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2.11) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2.12) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้า เพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า
- (2.13) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสาร หรือข้อมูลดังกล่าวก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าว มิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

(3) หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(3.1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

(3.2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ 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) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
 - (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้
 - (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถบริหารจัดการผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

1.5 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

1.5.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายรวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

- กำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงาน ที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่า เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึง กฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- ดำเนินการสรุปและนำเสนอเพื่อพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการสำหรับกรณีรายงานพิเศษหรือรายงาน นอกงบประมาณ

ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

- ดำเนินงานตามแผนงาน เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหาร กองทรัสต์
- วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึง การลงทุนในทรัพย์สินอื่น
- จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบ หรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
- ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์
- กำหนดกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด
- จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์
- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกักเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัย จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ
- ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง
- ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการ กองทรัสต์และกองทรัสต์
- ติดต่อและดูแลผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม

- จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากร เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource)
- การรับซื้อเรื่องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท
- การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์
- งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

1.5.2 จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

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

- (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 มีรายละเอียดตามตาราง ดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> • การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง) ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง) การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง) การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัทฯ (กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์) (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
6. ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
7. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบควบคุมภายในและการดำเนินงาน ประกอบด้วยระบบงานย่อย ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง) ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง) ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง) ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง) ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง) ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง) ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับ ผู้ลงทุนและการจัดการกับ ข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
10. ระบบการจัดการกับ ข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
11. ระบบการจัดประชุม ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)

1.6 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

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

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สาสร์ เรียลตี้ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	13 กุมภาพันธ์ 2539
ทุนจดทะเบียน	638,600,000 บาท
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอาคารเชิงพาณิชย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (99.99%)
คณะกรรมการบริษัท	1. นายธนพล ศิริธินชัย 2. นายสมบุรณ์ วศิณัชชาวล 3. นายกำพล ปุญโญณี 4. นายวิทวัส คุตตะเทพ 5. นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ
คณะกรรมการลงชื่อผู้купัน	กรรมการกลุ่ม ก. (นายธนพล ศิริธินชัย นายกำพล ปุญโญณี และนายวิทวัส คุตตะเทพ) หนึ่งท่านลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการกลุ่ม ข. (นายสมบุรณ์ วศิณัชชาวล และนายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ) หนึ่งท่าน รวมเป็นสองท่าน และประทับตราสำคัญของบริษัท
วัตถุประสงค์	ให้เช่าและบริการ

ที่มา: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2561

วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้ง บริษัท นอร์ท สาสร์ เรียลตี้ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่หลัก ดังนี้

- 1.1 จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ที่สูงสุดของกองทรัสต์

- 1.2 บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.3 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน
- 1.4 พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

2. หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียของตน และของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทฯ และทรัสต์กำหนดให้แก่บริษัทฯ และทรัสต์ทราบ

3. หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

4. หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและตกลงว่า การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะอยู่ในการกำกับดูแลของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสต์ในการปฏิบัติตามระบบกำกับดูแลสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่บริษัทฯ และ/หรือทรัสต์กำหนดอย่างเคร่งครัด

5. หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่บริษัทฯ และทรัสต์ทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

6. การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)

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

7. ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มี ปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

2.3 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) ไม่เกิน 40 ล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ และไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการสาทร สแควร์ และค่าธรรมเนียมผันแปร (variable fee) ในอัตราไม่เกิน 8% ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดของแต่ละโครงการ ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3. ทริสตี

3.1 ข้อมูลทั่วไป

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

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

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

3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.99
2	นายศิริพงษ์ นันทศรี	1	0.00
3	นางสาวเสาวภาค พินิจพิชิตกุล	1	0.00
	รวม	27,154,274	100

3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทริสตี

ทริสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่สำคัญของทริสตีตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่า เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

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

4 ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

4.1 ผู้สอบบัญชี

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

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่: เลขที่ 65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญ เพ็ญชาติ บิเนส เซ็นเตอร์
ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์: 0-2643-8223

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากสัญญา

- (1) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าพื้นที่อาคารหรือสัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
- (2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- (3) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่
- (5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- (6) ความเสี่ยงจากการชำระค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบด้านลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- (9) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์
- (10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกักขัง โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2561 กองทรัสต์มีการเสนอขายหุ้นกู้ เพื่อชำระคืนหนี้เดิม โดยอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ได้เสนอขายนั้น เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบทางลบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้ หากอัตราดอกเบี้ยตลาดมีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางลดลงจากอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เสนอขายหุ้นกู้ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย หรือเงินต้นตามเงื่อนไขที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ถูกผู้ซื้อหุ้นกู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องอื่นใดตามเงื่อนไขหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้
- (11) ความเสี่ยงจากการใช้เงินประกันการเช่าในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS
- (3) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย
- (4) กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (6) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (7) ความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์



การกำกับดูแลกองทรัสต์

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ มีการจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และแนวทางในการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส มีประสิทธิภาพ บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการตามหลักการกำกับดูแลที่ดี รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารจัดการ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ใน คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่า กองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเพียงพอประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์ สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2. คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้ คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของ คณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมและให้ข้อมูลให้กรรมการ พิจารณาล่วงหน้า 7 วันก่อนการประชุม โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุมดังนี้

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

3.1 ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์ เป็นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็น เพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอ ในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม

2. ในการจัดประชุมคณะกรรมการจะจัดให้มีวาระการประชุมต่างๆ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบ หรืออนุมัติดำเนินการในการดำเนินงานต่างๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แผนธุรกิจ ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดและมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยในการออกเสียงลงคะแนนนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
5. จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ
 - (1) ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
 - (2) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (3) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (4) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
 - (5) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- (ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ
 - (1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
 - (2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (3) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
 - (4) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (5) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

พนักงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะรักษาไว้เป็นความลับซึ่งข่าวสาร และข้อมูลใดๆ ของบริษัท ตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเทคนิค อุตสาหกรรม ธุรกิจการค้า การเงิน หรือเรื่องอื่นใดที่พนักงานได้ทราบมาเนื่องจาก การเป็นพนักงานของบริษัทฯ โดยพนักงานจะไม่นำข่าวสาร และข้อมูลดังกล่าวไปใช้ หรือเปิดเผยให้ผู้อื่นใด หรือแสวงหาผลประโยชน์ไม่ว่าจะโดยวิธีใด ที่ทำให้บริษัทฯ เสื่อมเสียชื่อเสียง ได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ ไม่ว่าจะโดยทางตรง หรือทางอ้อม

5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

5.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ ทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักรอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ประเภทและชนิดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ มีแผนจะลงทุนนั้น จะพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าวด้วย โดยมีหลักเกณฑ์การลงทุนดังนี้

1. จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 1.1 อสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - 1.2 สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
2. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
3. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในกรณีมีการจำหน่าย)
4. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และยังคงแสดงไว้ว่า จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
5. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 5.1 เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปได้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือน ก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย และ
 - 5.2 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

6. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงให้เห็นแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
7. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้นและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 7.1 กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- 7.2 แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

5.2 การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการในการจัดหาผู้เช่า

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ใช้พื้นที่และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่และการให้เช่าเท่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นนั้น จะต้องมิข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประโยชน์นั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก
5. ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทนเต็มจำนวน (Full Replacement Cost) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) หรือในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าพื้นที่อาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และ ผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าวเนื่องจากเหตุใดๆ เช่นการเช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไก ที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน
6. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค่าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

6.1 ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ที่กองทรัสต์ได้ตัดสินใจเช่าลงทุนแล้วนั้น บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลและซ่อมบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า เป็นต้น) ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ได้คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- มีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้วไม่น้อยกว่า 50 (ห้าสิบ) ล้านบาท
- มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานหรือธุรกิจประเภทใกล้เคียง รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี

- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด) กรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ ต้องไม่มีลักษณะ ต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเรื่องลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
- ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการปฏิบัติ หน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และทรัสต์จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

บริษัทฯ มีขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- (1) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญา กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีต ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุม การเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจจะกำหนดตามระดับ ความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง ใหพยายาม เพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (3) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและ คัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้ กรรมการที่มีส่วน ได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (4) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัทฯ แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- (5) ทรัสต์จะพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับการเสนอมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากได้รับการแจ้งจากบริษัทฯ ทั้งนี้ ทรัสต์จะพิจารณาโดยคำนึงถึงผลการ ปฏิบัติงานที่ผ่านมาและความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนเป็นหลัก
- (6) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อไปภายหลังได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว

7. การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7.1 การดำเนินการและการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7.1.1 ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่ที่ต้องดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์ของการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการ

รายได้ของกองทรัสต์ประเภทรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ออกใบแจ้งหนี้ทุกเดือน

2. การติดตามการชำระเงิน

ผู้บริหารฝ่ายบริหารทรัพย์สินของบริษัทฯ มีหน้าที่สอบทานการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าได้ดำเนินการติดตามการรับชำระเงินของรายได้ประเภทต่างๆ ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับไว้อย่างครบถ้วนและถูกต้องหรือไม่ โดยจะจัดให้มีระบบการติดตามโดยให้ฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ติดตามการชำระเงินโดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน ทั้งนี้ ฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการประชุมร่วมกับฝ่ายขายเป็นประจำทุกสัปดาห์ เพื่อติดตามยอดค้างชำระ นอกจากนี้ ฝ่ายบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องติดตามอีกครั้งหนึ่งสำหรับยอดที่ยังไม่ได้รับชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จากนั้นฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ จะตรวจสอบความครบถ้วนของเงินที่ได้รับชำระมา โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบความครบถ้วนของเงินที่ได้รับชำระมา โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน

3. การฝากเงินที่ได้ทำการชำระแล้ว

เมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับการชำระเงินค่าเช่าหรือค่าบริการแล้ว (ทั้งรูปแบบเช็คธนาคาร และเงินสด) จะถูกนำไปฝากในบัญชีของกองทรัสต์ภายในวันเดียวกัน หรืออย่างช้าที่สุดในวันทำการถัดไป

7.1.2 ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ผู้ที่มีหน้าที่หลักในการเรียกเก็บ คือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผู้จัดการกองทรัสต์โดยผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน จะทำหน้าที่สอบทานค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้งว่าค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บนั้นเป็นไปตามรายการค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน โดยค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้นั้นจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และการให้บริการแก่ผู้ที่มาใช้บริการทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น โดยในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะระบุประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องไม่ซ้ำซ้อนกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะดำเนินการสอบทานค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้ง โดยจะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์กับประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บได้ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. หากเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ แต่บริษัทฯ เห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ให้บริษัทฯ โดยคณะกรรมการนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากทรัสต์เพื่อชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว
3. ในกรณีค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานเป็นผู้ดำเนินการอนุมัติรายการที่จัดเตรียมโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการชำระเงินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หรือเป็นการชำระโดยตรงให้แก่ผู้ให้บริการ)

7.1.3 ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง

บริษัทฯ โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะจัดให้มี และจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระบบควบคุมการจัดซื้อจัดจ้างขั้นต่ำสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- (ก) มีการพิจารณาผู้เสนอราคาที่มีคุณสมบัติครบถ้วนอย่างน้อย 2-3 (สองถึงสาม) ราย (ยกเว้นการจัดซื้อที่มีลักษณะพิเศษและมีผู้ให้บริการ/ผู้ขายสินค้าในตลาดน้อยกว่า 3 (สาม) ราย หรือมีมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกิน 20,000 (สองหมื่น) บาท) โดยทำใบขออนุมัติซื้อ (Purchase Requisition) พร้อมกับเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคา เพื่อนำเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติ
- (ข) การจัดซื้อจัดจ้างทุกประเภทต้องผ่านการอนุมัติจากผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติและมีการลงนามอนุมัติในเอกสารตามอำนาจที่กำหนด โดยในกรณีที่มีการขออนุมัติสั่งซื้อสินค้ามูลค่าไม่เกิน 5,000 (ห้าพัน) บาท/ชิ้น หรือมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกิน 20,000 (สองหมื่น) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือหัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน สำหรับกรณีที่มีการขออนุมัติสั่งซื้อสินค้ามูลค่าเกิน 5,000 (ห้าพัน) บาท/ชิ้น หรือมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่า 20,000 (สองหมื่น) บาทแต่ไม่เกิน 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการ และหากมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือคณะกรรมการบริษัทฯ
- (ค) มีการจัดให้มีระบบควบคุมระบบการจัดซื้อจัดจ้างทั้งหมด โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่งานและไม่ให้บุคคลเดียวทำการจัดซื้อจัดจ้างตั้งแต่ต้นจนจบ กล่าวคือ บุคคลที่รับผิดชอบการจัดซื้อจัดจ้างต้องไม่ใช่บุคคลที่มีหน้าที่ในการตรวจรับสินค้าหรือบริการ เพื่อตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์และป้องกันการทุจริต เช่น การควบคุมด้วยหมายเลขใบสั่งซื้อ (Purchase Order) ที่เรียงลำดับหมายเลขไว้ล่วงหน้า การกำหนดให้มีใบตรวจรับของพร้อมทั้งลายเซ็นของผู้ตรวจรับ และการจัดส่งใบตรวจรับของและใบแจ้งหนี้ให้กับหน่วยงานบัญชีเพื่อทำการชำระเงินเป็นต้น

7.1.4 ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหลักการดังต่อไปนี้

- มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
- ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็นและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้ รวมถึงอยู่ภายใต้งบประมาณ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี
- มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว เช่น อุปกรณ์สำคัญภายในอาคาร ได้รับการตรวจเช็คโดยช่างผู้มีความชำนาญตามรอบบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ
- มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทุกระยะเวลาครบ 3 (สาม) ปีบัญชีของกองทรัสต์ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Work Plan for Property Manager) โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันเป็นผู้ตรวจสอบแผนงานดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าครอบคลุมหน้าที่ต่างๆ

ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ ตลอดจนกำหนดดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายการตรวจสอบ (Checklist) หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ข้อกำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อใช้ในฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินเพื่อพิจารณาว่าการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) ที่กำหนดหรือไม่

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังต่อไปนี้
(ก) ต้องรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ต่อบริษัทฯ อย่างน้อย 3 (สาม) เดือนต่อ 1 (หนึ่ง) ครั้ง (ข) ชี้แจงกรณีข้อสงสัย หรือเห็นว่าการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ มีข้อบกพร่อง หรือแสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงที่ระบบงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจล้มเหลว หรือไม่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ (ค) ตรวจจรรยาบรรณผลการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

5. บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการสุ่มตรวจระบบการปฏิบัติงานและระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง

6. ในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะร่วมกันพิจารณาและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ในการพิจารณาประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

7. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

7.1.5 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561

8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

(1) บริษัทฯ และทรัสต์ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

(2) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(3) บริษัทฯ ร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

(4) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง

- การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
- การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
- การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

(5) กองทรัสต์และบริษัทฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

(6) บริษัทฯ จัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจาก

การเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์ร่วมในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบสำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

- การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าสิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิดชอบ
- การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

(7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

9. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

9.1 ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 (ศูนย์จุดสาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายเดือน โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 12,000,000 บาท (สิบสองล้านบาท) ต่อปี

9.2 ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายไตรมาส

9.3 ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด หรือ บริษัท เลิศฐการ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด หรือ บริษัท เลิศฐการ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้กันใดไม่ได้ ทั้งนี้ จะชำระให้เมื่อปรากฏว่ากองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว

9.4 ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท เลิศฐการ จำกัด และ บริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท เลิศฐการ จำกัด และ บริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้กันใดไม่ได้ ทั้งนี้ จะชำระให้เมื่อได้รับชำระค่าตอบแทนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว

10. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เปิดเผยทันที	ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้นหน่วย ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้ถือหุ้นลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้าย สำนักงานใหญ่ / การเปลี่ยนแปลงกรรมการ / การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ / รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	1. งบการเงิน รายไตรมาส 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี ประจำปี 2 เดือน หลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ 3. แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี 4. รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี 5. ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

11. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกรประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสต์
 - (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1)

เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

- (ค) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลาระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจังหวัดใกล้เคียงในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้าและทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาล่วงไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้นและให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณา เรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็น

ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (ข) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (ค) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (ง) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ฉ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(ซ) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ให้ถือว่า มตินั้นไม่มีผลบังคับ

บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกถายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้ง เป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่านซึ่งเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของบริษัท ซึ่งกำหนดให้มีกรรมการไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

วิธีการแต่งตั้งกรรมการจะดำเนินการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยการออกเสียงลงมติให้ถือเอามติเสียงข้างมากโดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง และในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทกำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการผู้ออกไปนั้นจะเลือกเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

ผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติ ตลอดจนความรู้และประสบการณ์ตามหลักเกณฑ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

13. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,380,000 บาท

การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในของระบบกำกับดูแลการปฏิบัติงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงสอบทาน และประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ ทั้ง 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม โดยคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์มีความเพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งมีระบบติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอแล้ว



การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทรัสต์มีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งดังนี้

ลำดับที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์
1	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
2	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์
3	กลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์	บุคคล/นิติบุคคลที่ทำธุรกรรมกับกองทรัสต์
	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	- เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
	บริษัท พอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	- เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
	บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน - เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
4	กลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กลุ่มบริษัทแผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้	บุคคล/นิติบุคคลที่ทำธุรกรรมกับกองทรัสต์
	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ และ เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้ ถือหุ้นใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด	- เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
	บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด	ผู้ให้เช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
	กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	- เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการมี กรรมการร่วมกันกับกลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ และกลุ่ม บริษัทแผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้
5	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บุคคล/ นิติบุคคลที่ทำธุรกรรมกับกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์

1. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 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) ที่จะขึ้นอยู่กับที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 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 ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติของกองทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐาน และอัตราผันแปรที่สะท้อนผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้น สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น

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

ความสัมพันธ์

เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

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

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

ครั้งแรก โดยอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ

(3) ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท साठर เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท साठर เรียลตี้ จำกัด เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจาก บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท साठर เรียลตี้ จำกัด เป็นบริษัทในเครือของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

เป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท साठर เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

เงื่อนไขนโยบายราคา

สำหรับราคาที่กองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัดและบริษัท นอร์ท साठर เรียลตี้ จำกัด ที่เท่ากับ 9,906 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง) ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ความเห็นด้านราคา

รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เพราะทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ และตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี โดยทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

(4) กองทรัสต์ได้ปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและ/หรือ เข้าทำธุรกรรมอื่น ๆ กับนิติบุคคลหลายแห่งที่ถือเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกัน สามารถสรุปได้ดังนี้

ก. โครงการสาทร สแควร์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
1. การให้เช่าพื้นที่และบริการ - โครงการสาทร สแควร์			
กลุ่มบริษัทแผ่นดินของ พร็อพเพอร์ตี้ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การให้เช่าพื้นที่สำนักงานซึ่งมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป
2. รายได้อื่นจากการบริการ - โครงการสาทร สแควร์			
กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กลุ่มบริษัทแผ่นดินของ พร็อพเพอร์ตี้ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท นอร์ท สแควร์ โฮเทล จำกัด กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท อคาเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	กองทรัสต์ให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club ในอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์ โดยไม่มีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
3. ค่าใช้จ่าย - โครงการสาทร สแควร์			
กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ด ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้ำทั่วไป	การซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคา

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท ไฮร่า แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์ซื้ออาหารและเครื่องดื่ม กองทรัสต์ซื้อสินค้า / เครื่องดื่ม	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้ออาหารและเครื่องดื่ม / น้ำดื่มในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	ตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป การซื้ออาหารและเครื่องดื่ม / น้ำดื่มเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
กลุ่มบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท นอร์ท สแควร์ โฮเทล จำกัด กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเลคชั่น จำกัด	กองทรัสต์มีรายได้เปิดเตล็ดจากการให้บริการใช้พื้นที่จอดรถภายในโครงการอาคาร	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการ ในอัตราค่าและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการเป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราค่าและเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
บริษัท อมรินทร์ พรินตติ้ง จำกัด (มหาชน) บริษัท ทีซีซี โฮเทล คอลเลคชั่น จำกัด	กองทรัสต์มีรายได้เปิดเตล็ดจากการให้บริการใช้สถานที่ภายในพื้นที่ของโครงการอาคาร	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการใช้สถานที่ ในอัตราค่าและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการใช้สถานที่ เป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราค่าและเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป

ข. โครงการการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
1. การให้เช่าพื้นที่และบริการ - โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์			
กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์	กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การให้เช่าพื้นที่สำนักงานซึ่งมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)			
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด			
บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
บริษัท วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์ จำกัด / บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด			
บริษัท เอเชียบูคส์ จำกัด			
บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด			
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่ห้อง Victor Club เพื่อใช้ในการประกอบกิจการห้องประชุม และกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด โดยเป็นไปตามลักษณะของพื้นที่เช่า และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าพื้นที่ห้อง Victor Club ซึ่งมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติตามรูปแบบการใช้ประโยชน์เป็นห้องประชุมตามลักษณะของพื้นที่
2. รายได้จากการบริการ - โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์			
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัท อินไซด์ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด / บริษัท อินไซด์ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด	กองทรัสต์ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับบริษัทในการประกอบกิจการโรงแรม	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบขายราคา	ความเห็นด้านราคา
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่เพื่อจัดวางอุปกรณ์ของผู้ให้บริการระบบสื่อสารและระบบอินเทอร์เน็ตแก่ผู้เช่าในอาคาร	กองทรัสต์ได้รับส่วนแบ่งจากค่าบริการอุปกรณ์เชื่อมต่อระบบสื่อสารและระบบอินเทอร์เน็ตแก่ผู้เช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	กองทรัสต์มีรายได้เบ็ดเตล็ดจากการให้บริการใช้สถานที่ภายในพื้นที่ของโครงการอาคาร	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการใช้สถานที่ในอัตราราคาและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการใช้สถานที่ เป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราราคาและเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
3. ค่าใช้จ่าย - โครงการปาร์ควอเตอร์ ฮิลล์เพอริลส์			
กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ บริษัท พอร์เรด ซิสเต็ม จำกัด	กองทรัสต์รับบริการงานระบบจัดรถภายในอาคาร	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายด้านงานระบบจัดรถภายในอาคาร ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาที่ให้บริการเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์ซื้อสินค้าอุปกรณ์บริโภคและของใช้เบ็ดเตล็ด	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ด ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์เช่าพื้นที่จุดตรงจำนวน 164 คั่นเพื่อใช้ในการดำเนินงานของอาคาร	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่จุดตรงที่เรียกเก็บในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท จินาทรัพย์ จำกัด	กองทรัสต์ซื้อบริการเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ต	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ตที่เรียกเก็บในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายเปิดเตลิตที่เป็นการใช้บริการสถานที่ห้องประชุมเพื่อซ่อมดับเพลิงประจำปี	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการใช้บริการสถานที่ห้องประชุม ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การใช้บริการสถานที่ห้องประชุมเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป

2. นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรม ที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

4) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไข และข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

3. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

3.1 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
โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	175

เงื่อนไขนโยบายราคา

อัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าและบริการ

ความเห็นด้านราคา

การเช่าพื้นที่ค้าปลีกโครงการสาทร สแควร์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการรายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่และมีทำเลพื้นที่ที่ดี สามารถมองเห็นได้ง่ายเมื่อเดินเข้ามาทางด้านหน้าอาคาร

ในส่วนของการเช่าพื้นที่ค้าปลีกโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการรายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และมีทำเลพื้นที่ที่อยู่ใกล้ประตูเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของอาคาร

3.2 กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
2. ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าว มิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรม ได้อย่างทั่วถึง
- (ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
- (ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (ค) ในจำนวน เกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอม ให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.gvreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th



ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายและการดำเนินงานขององค์กรที่แสดงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม

ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR)

องค์กรเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเจอร์ ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 ถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลาโดยประมาณ 2 ปี 9 เดือน ซึ่งผู้จัดการองค์กรยังคงเล็งเห็นถึงความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม ทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับองค์กร ผู้ถือหุ้นองค์กร และผู้เช่าอาคารสำนักงานที่องค์กรเช่าลงทุน โดยพิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง เพื่อมุ่งเน้นในการเข้าไปดูแล จัดการ ให้ความช่วยเหลือ และรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคล พนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วนหรือสังคมโดยรวม และพิจารณาผลกระทบใดๆ ขององค์กรที่อาจมีหรือเกิดขึ้นกับสังคม บุคคลทุกกลุ่ม ในทุกมิติ เพื่อนำมาปรับกระบวนการดำเนินงานให้สอดคล้องและถูกต้องได้อย่างยั่งยืนอันเป็นเป้าหมายขององค์กรในระยะยาว โดยมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคมตามนโยบายเดียวกันกับบริษัทในกลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งสรุปเป็นสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการองค์กรให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารองค์กร โดยผู้จัดการองค์กรได้บริหารองค์กรภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติองค์กรเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้ง องค์กร ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้า อย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหุ้นองค์กร และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหุ้นองค์กร คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

องค์กรจัดให้มีกระบวนการและกำหนดอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานอย่างชัดเจนและโปร่งใสเพื่อลดการใช้ดุลยพินิจของพนักงานในการแสวงหาผลประโยชน์อันมิควรได้จากการปฏิบัติหน้าที่ มีการสร้างระบบตรวจสอบที่มีประสิทธิภาพ โดยผู้ที่มีหน้าที่ดูแลเรื่องการเงินหรือตำแหน่งงานที่เอื้ออำนาจกับการได้ผลประโยชน์ต้องได้รับการพิจารณาคัดเลือกเป็นพิเศษ และได้เน้นย้ำสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานอย่างต่อเนื่อง เริ่มตั้งแต่การอบรมให้ความรู้กับพนักงานที่เข้าใหม่ทุกคนในเรื่อง การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การให้ความรู้เรื่องการแจ้งเบาะแส (Whistle Blowing) การคุ้มครองผู้ให้เบาะแส รวมถึงให้ความรู้เรื่องนโยบาย การจัดซื้อ จัดจ้าง การจัดหาผู้รับเหมาที่มีศักยภาพด้วยกระบวนการโปร่งใส มีการกำกับดูแลให้มีกระบวนการติดตามและตรวจสอบให้พนักงานมีการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด รวมถึงการรณรงค์ให้กับพนักงานตระหนักและช่วยกันควบคุมความเสี่ยงในเรื่องนี้อย่างจริงจัง

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

องค์กรตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล จึงสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้องค์กรตลอดจนพนักงานเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ โดยการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานต้องไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ ให้ความเท่าเทียมกันและไม่ให้มีการกดขี่ ตลอดจนการล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์ มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงานรวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิดนอกกรอบ และแรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสม

5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

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

- ดำเนินการบริหารอาคาร โดยใช้บริษัทที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบต่อ
- ส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า
- ติดต่อกับผู้เช่าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ เป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า

6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในองค์กรและสังคมภายนอก โดยการเลือกใช้วัสดุที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และง่ายต่อการบำรุงรักษาในระยะยาว รวมถึงการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นพื้นฐาน การเลือกใช้วัสดุทดแทนเพื่อหลีกเลี่ยงการใช้วัสดุจากธรรมชาติ ซึ่งเป็นการทำลายสิ่งแวดล้อมโดยรวม ธรรมชาติกระบวนการรีไซเคิล (Recycle) การลดการใช้พลังงานไฟฟ้าในอาคารและการเพิ่มพื้นที่สีเขียว ตลอดจนส่งเสริมให้มีการอบรมให้ความรู้แก่ พนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข

ภารกิจที่สำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม

การอนุรักษ์ทรัพยากรน้ำและพลังงาน

ในปี 2561 กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์ และการใช้พลังงาน โดยคำนึงถึงทรัพยากรอันมีค่าที่มีอยู่อย่างจำกัด และมีปณิธานในการปฏิบัติตามกรอบแห่งพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดให้ทุกหน่วยงานย่อย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่ค้า ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ได้ทราบและตระหนักถึงการบริหารจัดการพลังงานและการใช้พลังงานอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนจัดให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงานรายเดือน ซึ่งเป็นเครื่องมือที่จะคอยกำกับ ตรวจสอบ และจะทำให้ทราบถึงการใช้งบประมาณของกองทรัสต์ ตลอดจนยังได้มีการแนะนำให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ใช้พลังงานอย่างมีคุณค่า รวมทั้งมีการรณรงค์การใช้ทรัพยากรน้ำและพลังงานที่ถูกต้องผ่านสื่อต่างๆ ถึงผู้เช่า และผู้ใช้อาคารอยู่เป็นระยะ

ในด้านนโยบายการปฏิบัติกระบวนและเครื่องจักร (operating) และการดูแลอุปกรณ์ ระบบ เครื่องจักร (preventive maintenance) ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงานได้กำหนดให้มีการวิเคราะห์ตรวจสอบประสิทธิภาพเครื่องจักรและระบบเพื่อทราบถึงสมรรถนะการใช้งบประมาณตามรอบมาตรฐานที่ผู้ผลิตกำหนดไว้ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมใช้งาน รวมทั้งเป็นการยืดอายุการใช้งานของเครื่องจักร และเพื่อเป็นข้อมูลในการบริหารจัดการพลังงานหลักของอาคารได้อย่างถูกต้อง

ด้านนโยบายและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานของแต่ละอาคารที่เสนอต่อกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน ได้เสนอแผน และเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานต่อกรมพัฒนาพลังงานทดแทน และอนุรักษ์พลังงาน ไว้ดังนี้

อาคารสาทร สแควร์

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

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดเป็นนโยบายส่วนหนึ่งขององค์กรธุรกิจ
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับวัฒนธรรมองค์กร เทคโนโลยี และแนวทางปฏิบัติงานที่รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. ถือว่าการอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหาร และผู้ปฏิบัติงานทุกคนในองค์กร
4. ดำเนินการตามมาตรการ หรือแนวทางที่ได้จากระบบบริหารจัดการ หรือกิจกรรมต่างๆ ที่สะท้อนต่อการอนุรักษ์พลังงานให้อยู่ภายใต้ระบบการจัดการพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนทรัพยากรด้านบุคลากร ด้านงบประมาณ และอื่นๆ ที่จำเป็นอย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานอนุรักษ์พลังงานบรรลุตามเป้าหมาย

ผู้บริหารหรือสหพันธ์ โดยคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน จะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานทุกปี รวมทั้งจะผลักดันการดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานให้เป็นรูปธรรม ตลอดจนสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจ และร่วมใจปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งจะอบรมให้ความรู้ และรณรงค์ประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างจิตสำนึกอย่างสม่ำเสมอ

อาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์

เนื่องด้วยอาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ ตระหนักถึงสถานะปัจจุบัน ประเทศกำลังประสบปัญหาด้านพลังงาน ซึ่งเป็นปัญหาที่มีความสำคัญ และมีผลกระทบต่อการดำรงชีวิตของคน และเศรษฐกิจของชาติเป็นอย่างมาก อาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ จึงเล็งเห็นว่าการอนุรักษ์พลังงานจึงเป็นสิ่งที่จำเป็น และถือเป็นหน้าที่ของทุกคนที่ต้องร่วมมือกัน ดำเนินการจัดการพลังงานอย่างต่อเนื่องและคงอยู่ตลอดไป

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

ดังนั้น อาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ จึงได้กำหนดนโยบายอนุรักษ์พลังงานเพื่อใช้เป็นแนวทางดำเนินงานด้านพลังงาน เพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานให้เกิดประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยกำหนดนโยบายดังนี้

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กรสอดคล้องกับกฎหมาย และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง และเหมาะสมกับการดำเนินงาน เทคโนโลยีที่ใช้ และแนวทางปฏิบัติงานที่ดี
3. จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงาน โดยกำหนดแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้เจ้าหน้าที่ทุกคนเข้าใจและปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง
4. ถือว่าการอนุรักษ์พลังงาน เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารทุกระดับ เจ้าหน้าที่ทุกคนจะให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตามตรวจสอบ และรายงานต่อคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนที่จำเป็น รวมถึงทรัพยากรด้านบุคลากร ด้านงบประมาณ เวลาในการทำงาน การฝึกอบรม และมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนาด้านพลังงาน

6. ผู้บริหารและคณะทำงานด้านการจัดการพลังงานจะทบทวน และปรับปรุงนโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี

นโยบายการอนุรักษ์พลังงานของทั้งสองอาคาร จะเน้นให้ความสำคัญในเรื่องของการมีส่วนร่วม การดำเนินการอย่างต่อเนื่อง การอบรมให้ความรู้และรณรงค์ประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างจิตสำนึก รวมทั้งมาตรการอนุรักษ์พลังงาน เพื่อให้เกิดผลประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม โดยมาตรการอนุรักษ์พลังงานที่ทั้งสองอาคารดำเนินการมีดังนี้

อาคารสาทร สแควร์

- ลดปริมาณไฟฟ้าแสงสว่างลานจอดรถ วันจันทร์ถึงศุกร์ บริเวณที่มีการใช้แสงสว่างน้อย หรือบริเวณที่มีแสงสว่างเพียงพอต่อการใช้งานแล้ว
- ลดปริมาณไฟฟ้าแสงสว่างลานจอดรถในวันหยุดลง 50% จากการเปิดในวันทำการ
- ตั้งค่าอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศภายในห้องเครื่องจักรที่อุณหภูมิ 26°
- ตั้งค่าอุณหภูมิเครื่องส่งลมเย็น ในช่วงฤดูหนาว ที่อุณหภูมิ 17° จากฤดูอื่นที่เปิดอุณหภูมิ 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

อาคารปาร์ควินเซอร์ 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
- ปรับลดระยะเวลาฟลัชวาล์วน้ำอัตโนมัติสำหรับใช้ชำระโถปัสสาวะ เป็น 8-10 วินาที จากเดิม 18-20 วินาที
- ปรับก๊อกน้ำอ่างล้างมือบริเวณพื้นที่ลานจอดรถ ให้น้ำหยุดไหลหลังจากการกดเพื่อใช้งานภายในระยะเวลา 1-2 วินาที จากเดิม 8-10 วินาที
- เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (split type) ห้องฝ่ายอาคาร ห้องเครื่อง และห้องขยะของอาคาร จำนวน 5 เครื่อง เป็นระบบอินเวอร์เตอร์ เพื่อประหยัดพลังงานไฟฟ้า

ด้านการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

สิ่งแวดล้อมตลอดจนสภาพแวดล้อมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งนอกจากจะดำรงรักษาไว้ซึ่งสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรต่อสังคม ชุมชน ผู้เช่า ผู้ใช้อาคาร รวมทั้งกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมแล้ว การบริหารจัดการอาคารยังมีแผนปฏิบัติการดูแลสภาพแวดล้อมและปฏิบัติเป็นรูปธรรมอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งยังจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกเป็นผู้ให้บริการ ให้คำปรึกษาในการดูแลบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม เช่น

- การดูแลและรักษาไว้ ซึ่งคุณภาพอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED หรือ Leadership in Energy and Environment Design จาก The U.S. Green Building Council (USGBC)
- การบำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำเสียประจำเดือน
- การเลือกใช้สารเคมีในระบบปรับอากาศที่ไม่ทำลายโอโซนในชั้นบรรยากาศ และเลือกใช้สารเคมีสำหรับงานทำความสะอาดที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
- การดูแลระบบเติมอากาศในอาคารจอดรถชั้นใต้ดิน เพื่อลดปริมาณคาร์บอนมอนนอกไซด์(CO) และคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂) ภายในพื้นที่จอดรถ
- การดูแลบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียว หรือภูมิทัศน์ทั่วทั้งอาคารโดยหน่วยงานที่เชี่ยวชาญจากภายนอก

ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย

ความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยถือเป็นอีกบทบาทหน้าที่หนึ่ง ซึ่งไม่เพียงแต่ได้มีการบัญญัติไว้เป็นกฎหมายที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัดต่อเนื่องตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน 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 ซึ่งนอกจากเป็นการซักซ้อมแผนในด้านการปฏิบัติ เพื่อพัฒนาทักษะความสามารถแล้วยังถือเป็นโอกาสในการพิจารณาปรับปรุงทบทวนแผนฉุกเฉินต่างๆ อยู่ตลอดเวลาด้วยอีกทางหนึ่ง

ด้านกิจกรรม

ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์ ยังคงมีจุดมุ่งหมายที่จะดำเนินกิจกรรมอันมีคุณประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม และรวมถึงกิจกรรมที่ได้ดำเนินมาแล้วอย่างต่อเนื่อง ได้แก่

- กิจกรรมรับบริจาคโลหิตกับสภาอากาศไทย โดยอาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ จัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตทุกไตรมาส และอาคาร สาทร์ สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ได้ให้การสนับสนุนสถานที่สำหรับการจัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตแก่บริษัท ผู้เช่าภายในอาคารที่ต้องการจัดกิจกรรมดังกล่าว



- งาน Farm to Park เป็นกิจกรรมการออกร้าน โดยนำสินค้าออร์แกนิกส์และผลิตภัณฑ์จากธรรมชาติจากเกษตรกรโดยตรง เช่น ผักสด ผลไม้ เครื่องดื่มธรรมชาติ สิ่งทอ ผลิตภัณฑ์ดูแลผิว เป็นต้น เพื่อรักษาสุขภาพและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ที่อาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์



- โครงการปันกันวันเด็ก เพื่อรับบริจาคแบ่งปันสิ่งของสภาพดีให้กับร้านปันกัน สำหรับ มูลนิธิยุวพัฒน์ อาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ โดยรายได้จากการจำหน่ายสิ่งของทางมูลนิธิยุวพัฒน์นำไปเป็นทุนการศึกษาแก่เด็กขาดโอกาสของมูลนิธิฯ ต่อไป



- งาน Doi Tung Plus, the Social Enterprise Store การออกร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์สินค้าเพื่อสังคม เช่น ผลิตภัณฑ์แบรนด์ดอยตุง อภัยภูเบศร Jasberry ชีวาร์ 141 Socialgiver วานิดา และอื่นๆ อีกมากมาย ที่อาคารอาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์



- การรณรงค์การประหยัดไฟฟ้าและลดการใช้พลาสติกของอาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ผ่านช่องทางเฟซบุ๊ก เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์และสร้างจิตสำนึกการใช้ทรัพยากรและพลังงานอย่างประหยัด



- การสนับสนุนให้ทั้งสองอาคารเป็นแหล่งเรียนรู้เกี่ยวกับอาคารที่มุ่งเน้นการจัดการ เรื่องการอนุรักษ์พลังงาน และเป็นแบบอย่างอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED โดยตลอดปีที่ผ่านมา มีสถาบันการศึกษาหลากหลายแห่ง เข้าศึกษาเยี่ยมชมอาคารอย่างต่อเนื่อง อาทิ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง คณะวิศวกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คณะวิศวกรรมศาสตร์, มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ คณะวิศวกรรมศาสตร์, มหาวิทยาลัยรังสิต คณะวิศวกรรมศาสตร์ และสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ได้เข้าเยี่ยมชมอาคาร โดยได้เข้าศึกษาตัวอย่างอาคารอนุรักษ์พลังงาน ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร



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



ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

- แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2561 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดการณ์ว่าจะขยายตัว 4.2 - 4.7% โดยมีแรงสนับสนุน ที่สำคัญประกอบด้วย (1) การขยายตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งจะส่งผลให้การส่งออกและภาคการผลิตสำคัญๆ ขยายตัวในเกณฑ์ดี (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาลและการลงทุนภาครัฐยังมีแนวโน้มที่จะอยู่ในเกณฑ์ดีและเร่งขึ้น (3) การฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน และ (4) การปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้ในระบบเศรษฐกิจ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัว 10% การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัว 4.1% และ 4.4% ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย อยู่ในช่วง 0.9 - 1.4% และบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 8.4% ของ GDP

อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ร้อยละ)

อัตราการขยายตัว (%)	2560	2560				2561	
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
GDP (YoY)	3.9	3.4	3.9	4.3	4.0	4.9	4.6
ภาคเกษตร	6.2	6.0	15.9	9.7	-1.3	6.5	10.4
ภาคนอกเกษตร	3.7	3.2	3.0	4.0	4.7	4.8	4.1
GDP (QoQ ปรับฤดูกาล)		1.2	1.3	1.0	0.5	2.1	1.0

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และธนาคารแห่งประเทศไทย

- เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2 ปี 2561 ขยายตัว 4.6% เทียบกับการขยายตัว 4.9% ในไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทย ในไตรมาสที่สองของปี 2561 ขยายตัวจากไตรมาสแรกของปี 2561 1% (Q-o-Q) รวมครึ่งแรกของปี 2561 เศรษฐกิจไทยขยายตัว 4.8%
- ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ณ ไตรมาส 2 ปี 2561 ขยายตัว 4.6% เทียบกับการขยายตัว 4.9% ในไตรมาสที่ 1/2561 ด้านการผลิต มีปัจจัยสนับสนุนจากผลผลิตภาคเกษตรโดยเฉพาะพืชหลักขยายตัวสูง ขณะที่ภาคนอกเกษตรชะลอตัวตามการชะลอตัวของสาขาอุตสาหกรรม และภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว ซึ่งชะลอตัวสอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ในด้านการใช้จ่ายขยายตัวได้ดีต่อเนื่อง โดยการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนและการลงทุนเร่งขึ้น ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลชะลอตัว ส่วนการส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า
- ด้านการใช้จ่าย มีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวเร่งขึ้นของการบริโภคภาคเอกชนและ การลงทุนรวม การขยายตัวในเกณฑ์สูงของการส่งออกสินค้า และการขยายตัวต่อเนื่องของ การใช้จ่ายภาครัฐบาล ในด้านการผลิต การผลิตภาคเกษตร และสาขาการขนส่งและ การขายปลีก ขยายตัวในเกณฑ์สูงและเร่งขึ้น สาขาอุตสาหกรรม สาขาโรงแรมและ ภัตตาคาร สาขาการขนส่งและการคมนาคมชะลอตัวตามฐานการขยายตัวที่สูงขึ้น ในขณะที่ สาขาการก่อสร้างขยายตัวดีต่อเนื่อง

- สาขาบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าและบริการทางธุรกิจ ขยายตัว 3.2% เทียบกับการขยายตัว 4.9% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยหมวดกิจกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์โดยรวมชะลอตัวลงเล็กน้อย ตามกิจกรรมบริการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่น

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมของสภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครไตรมาส 2 ปี 2561 (เมษายน - มิถุนายน 2561) อัตราค่าเช่าและอัตราการครอบครองพื้นที่มีอัตราที่ดีขึ้น เนื่องจากความต้องการเช่าอาคารสำนักงานในบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ (“CBD”) ของกรุงเทพมหานคร ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง

สำหรับปริมาณการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (“CBD”) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 94.3% และอัตราราคาค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นเป็น 1,005 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือหากเทียบจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) อัตราค่าเช่าปรับขึ้น 3.1% โดยอาคารสำนักงานที่มีค่าเช่าสูงสุดสามอันดับแรก ได้แก่ อาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (Park Ventures Ecoplex), อาคารเกสร ทาวเวอร์ (Gaysorn Tower) และอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (BHIRAJ TOWER at EmQuartier)

อุปทาน

ในไตรมาส 2 ปี 2561 อุปทานของอาคารสำนักงานอยู่ที่ประมาณ 8.78 ล้านตารางเมตร คงที่จากไตรมาสก่อน หากเทียบจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) อุปทานของอาคารสำนักงานปรับเพิ่มขึ้น 1.6% จากจำนวนพื้นที่รวม 8.64 ล้านตารางเมตร โดยในไตรมาสนี้ มีพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ในเขต CBD ประมาณ 1.35 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และภายในปี 2561 คาดว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ในเขต CBD เพิ่มขึ้นประมาณ 60,000 ตารางเมตร ซึ่งมาจากอาคารดิ ออฟฟิศ แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ (The Office at SINGHA COMPLEX)

นอกจากนี้ ฝ่ายวิจัยของบริษัทด้านงานวิจัยอสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์ว่าในปี 2563 - 2566 จะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 600,000 ตารางเมตร ซึ่งจะอยู่ในเขต CBD ประมาณ 385,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 64% ของพื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งหมด โดยอาคารที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในช่วงเวลาดังกล่าว อาทิ โครงการแมกโนเลียส์ (Magnolia Project), โครงการอาคารวานิสสา (Vanissa Building), 548 เพลินจิต (548 Ploenchit), วัน แบงค็อก (One Bangkok), เดอะ ฟอเรสเทียส์ (The Forestias), โครงการดุสิตธานี (Dusit Thani)

อุปสงค์

ปริมาณความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาส 2 ปี 2561 มีปริมาณการเช่าพื้นที่สำนักงานประมาณ 8.14 ล้านตารางเมตร คงที่จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้น 1.9% จากช่วงเดียวกันของ ปีก่อน (Y-o-Y) ที่มีปริมาณการเช่าพื้นที่ 7.99 ล้านตารางเมตร

เมื่อพิจารณาจากอาคารสำนักงานเกรด A ในเขต CBD พบว่า ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานใกล้เคียงกับช่วงก่อนหน้า คือ มีปริมาณการเช่าประมาณ 1.27 ล้านตารางเมตร โดยปริมาณความต้องการปรับเพิ่มขึ้น 5.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 (Y-o-Y) ที่มีปริมาณการเช่าพื้นที่ 1.20 ล้านตารางเมตร

ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่าและอัตราพื้นที่ว่างของอาคารสำนักงาน

	ไตรมาส 2/2561		ไตรมาส 1/2561		ไตรมาส 2/2560	
	พื้นที่รวม (ล้าน ตร.ม.)	เกรด A ศูนย์กลาง ธุรกิจ (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ล้าน ตร.ม.)	เกรด A ศูนย์กลาง ธุรกิจ (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ล้าน ตร.ม.)	เกรด A ศูนย์กลาง ธุรกิจ (ล้าน ตร.ม.)
พื้นที่ปล่อยเช่า	8.78	1.35	8.78	1.35	8.64	1.30
พื้นที่ที่มีการเช่า	8.14	1.27	8.14	1.26	7.99	1.20
พื้นที่ว่าง	0.60	0.08	0.64	0.09	0.65	0.10
อัตราพื้นที่ว่าง	6.8%	5.7%	7.3%	6.6%	7.5%	6.2%

ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

พื้นที่เช่าและอัตราพื้นที่ว่าง

อัตราพื้นที่ว่างโดยรวมของอาคารสำนักงานในไตรมาส 2 ปี 2561 ลดลงเหลือ 6.8% หรือมีพื้นที่ว่างเหลือเพียง 600,000 ตร.ม. จากไตรมาสก่อน (Q-o-Q) ที่มีอัตราว่าง 7.3% หรือพื้นที่ว่างประมาณ 640,000 ตร.ม. และลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) ที่มีอัตราว่าง 7.5%

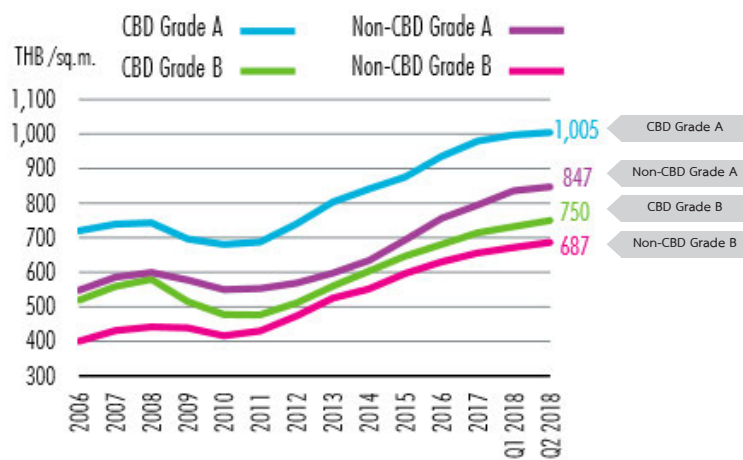
ทั้งนี้ พื้นที่ว่างของอาคารสำนักงานเกรด A ในเขต CBD ลดลงเหลือ 5.7% จากไตรมาสก่อน (Q-o-Q) ที่มีอัตราว่าง 6.6% และลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) ที่มีอัตราว่าง 6.2% โดยในช่วงปี 2560 - 2561 มีอาคารเปิดใหม่ อาทิ อาคารเกษร ทาวเวอร์ ส่งผลให้มีพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานเกรด A ในเขต CBD เพิ่มขึ้น

อัตราค่าเช่า

จากผลการสำรวจของแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี พบว่าตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2561 ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ในเขต CBD ของกรุงเทพฯ ปรับตัวสูงขึ้นและจากสถิติพบว่าแนวโน้มจะสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของไตรมาส 2 ปี 2561 มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 1,005 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้นประมาณ 3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพียง 975 บาท/ ตารางเมตร/เดือน

เมื่อแบ่งอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานตามเกรดของอาคารและทำเล 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 คาดการณ์แนวโน้มค่าเช่าอาคารสำนักงานของกรุงเทพฯ สามารถปรับขึ้นต่อเนื่องปีละ 2-3% โดยอาคารสำนักงานเกรด A มีแนวโน้มปรับค่าเช่าได้ปีละ 3% และมีอุปสงค์เช่ามารองรับอย่างต่อเนื่องในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ในอนาคตการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานมีการกระจายตัวออกนอกเขต CBD มากขึ้น

กราฟแสดงอัตราค่าเช่าแยกตามเกรดและทำเล



ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

ตารางอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานแยกตามทำเล

ทำเล	บาท / ตารางเมตร / เดือน	
	เกรด A	เกรด B
สาทร, สีลม และวิฑู	900 - 1,300	650 - 900
สุขุมวิท, เพลินจิต และชิดลม	850 - 1,400	650 - 850
รัชดาภิเษก	750 - 900	450 - 700
อโศก	1,000 - 1,300	480 - 790

ที่มา: บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

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

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์ (‘‘กองทรัสต์’’)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (‘‘ทรัสต์’’) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์ (‘‘กองทรัสต์’’) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

นายวิทวิธ อัจฉริยวิเศษ

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

8 ตุลาคม 2561



ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
Empire Tower, 50th-51st Floors
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000, Fax +66 2677 2222

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000 แฟกซ์ +66 2677 2222

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ โดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ • ข้าพเจ้าให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของเคพีเอ็มจีช่วยพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตและข้อมูลเทียบเคียงที่ใช้ในอุตสาหกรรม รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น

๙



ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ หากในการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าสรุปได้ว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องรายงานข้อเท็จจริงนั้น ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่พบว่ามีความขัดแย้งที่ต้องรายงาน

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่าไม่ส่งผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

W.



จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วิไล บุรณกิติโกศล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 พฤศจิกายน 2561

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงแวนเจอร์
งบดุล

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2561	2560
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561: 9,899 ล้านบาท,			
30 กันยายน 2560: 9,899 ล้านบาท)	6	10,066,500,000	9,756,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561: 762 ล้านบาท,			
30 กันยายน 2560: 518 ล้านบาท)		773,706,618	521,216,250
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	5, 7	91,002,460	134,653,154
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5, 8	14,736,333	20,237,667
ดอกเบี้ยค้างรับ	5	361,796	471,237
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	5	18,849,073	23,077,593
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	5, 9	74,279,543	104,303,950
สินทรัพย์อื่น	5	1,741,166	1,554,200
รวมสินทรัพย์		11,041,176,989	10,561,514,051
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	5	17,120,686	15,619,085
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5, 14	61,269,225	36,942,043
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	5	19,424,737	14,294,972
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5	292,212,684	272,115,769
เงินกู้ยืมระยะยาว	10	-	2,000,000,000
หุ้นกู้	11	1,997,548,959	-
หนี้สินอื่น		5,433,856	6,858,732
รวมหนี้สิน		2,393,010,147	2,345,830,601
สินทรัพย์สุทธิ		8,648,166,842	8,215,683,450

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์
งบดุล

	หมายเหตุ	30 กันยายน	
		2561	2560
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	12	8,046,150,000	8,046,150,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไรสะสม	12	602,016,842	169,533,450
สินทรัพย์สุทธิ		8,648,166,842	8,215,683,450
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		 10.6138	 10.0830
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		 814,800,000	 814,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่โดดเด่นเฉพาะ
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

พื้นที่เฉพาะ ส่วน ของ กองทรัสต์	30 กันยายน 2561		30 กันยายน 2560	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
ประเภทเงินลงทุน				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)				
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ				
โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ใน				
ส่วนที่ประกอบกิจการ โรงแรม ดี โอ กูระ เพอร์สซิจ กรุงเทพฯ)				
ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงฉิมพินี				
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330				
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง				
และงานระบบ	53,304 ตรม.	2,984,273,938	2,984,273,938	
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		5,580,873	5,608,677	
		2,989,854,811	2,989,882,615	
		30,498,205	30,498,205	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		3,020,353,016	3,020,380,820	3,119,000,000
			29.81	30.35

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยลดต้นทุน
งบประมาณรายละเอียดการลงทุน

พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์	30 กันยายน 2561			30 กันยายน 2560		
	ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ	โครงการสาทร สแควร์					
	ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม					
	เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500					
	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคาร สำนักงาน					
	สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ	6,777,233,710		6,777,233,710		
คำใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	37,179,715		37,179,715		
		6,814,413,425		6,814,413,425		
		63,812,246		63,812,246		
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		6,878,225,671	63.05	6,878,225,671	66.37	64.58
		9,898,578,687	10,066,500,000	9,898,606,491	9,756,000,000	94.93

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ยึดลงต้นจนจบ
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	30 กันยายน 2561		30 กันยายน 2560	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน ร้อยละของ
ประเภทเงินลงทุน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
หน่วยลงทุน				
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	281,510,414	284,446,153	37,910,414	38,458,416
กองทุนเปิดกรุงศรีสมาพันธ์ตราสารหนี้	480,000,000	489,260,465	480,000,000	482,757,834
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	761,510,414	773,706,618	517,910,414	521,216,250
รวมเงินลงทุน	10,660,089,101	10,840,206,618	10,416,516,905	10,277,216,250
				100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์
งบกำไรขาดทุน**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
30 กันยายน			
หมายเหตุ	2561	2560	
	(บาท)		
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	1,134,833,138	1,081,558,692
รายได้คอกเบี้ย	5	1,325,626	1,379,590
รายได้อื่น		8,133,425	9,882,650
รวมรายได้		1,144,292,189	1,092,820,932
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	198,374,132	194,568,186
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 14	18,518,191	18,035,520
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5, 14	8,585,415	8,501,059
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14	2,657,080	2,669,106
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 14	80,444,759	60,866,940
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,326,319	2,082,453
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		4,398,399	3,481,157
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	9	30,024,407	30,024,407
ต้นทุนทางการเงิน	5	59,134,852	73,643,886
รวมค่าใช้จ่าย		404,463,554	393,872,714
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		739,828,635	698,948,218

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
งบกำไรขาดทุน

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2561	2560
	(บาท)	
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	2,910,414
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่าย		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(19,255)	(7,133,988)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8,890,368	3,269,889
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน		
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	310,527,804	(50,664,712)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	<u>319,398,917</u>	<u>(51,618,397)</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	<u>1,059,227,552</u>	<u>647,329,821</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
หมายเหตุ	2561	2560	
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	739,828,635	698,948,218	
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน			
ในหลักทรัพย์	-	2,910,414	
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและ			
ตัดจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(19,255)	(7,133,988)	
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8,890,368	3,269,889	
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน			
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	310,527,804	(50,664,712)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,059,227,552	647,329,821	
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	13	(626,744,160)	(553,819,560)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่			
ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	12	-	(101,850,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิตั้งระหว่างปี	432,483,392	(8,339,739)	
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	8,215,683,450	8,224,023,189	
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	8,648,166,842	8,215,683,450	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2561	2560
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,059,227,552	647,329,821
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก		
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก		
(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่า		
อสังหาริมทรัพย์	8,549	201,300
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(243,600,000)	(600,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	335,000,000
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	30,024,407	30,024,407
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5,501,334	(7,057,050)
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	4,228,520	4,003,440
การลดลงในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	182,752,196
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(186,966)	506,796
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้า	1,501,601	(1,580,552)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,161,577	(188,147)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	5,129,765	5,718,625
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	20,096,915	20,507,517
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	(1,424,876)	547,036
ดอกเบี้ยรับ	(1,325,626)	(1,379,590)
รับดอกเบี้ย	1,435,067	1,472,777
ต้นทุนทางการเงิน	59,134,852	73,643,886

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นแวนเจอร์
งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2561	2560
	(บาท)	
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(2,910,414)
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่าย		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	19,255	7,133,988
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(8,890,368)	(3,269,889)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(310,527,804)	50,664,712
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	623,513,754	743,120,859
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(40,478,082)	(66,382,877)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(626,686,366)	(553,809,857)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	(101,850,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,000,000,000)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	2,000,000,000	-
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(667,164,448)	(722,042,734)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(43,650,694)	21,078,125
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	134,653,154	113,575,029
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	91,002,460	134,653,154

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับรอบระยะเวลา เวลาดังแต่วันที่
	30 กันยายน		22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	2561	2560	ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559
	(บาท)		
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	10.0830	10.0933	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.9080	0.8578	0.4126
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	-	(0.0052)	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.3920	(0.0582)	(0.1128)
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	1.3000	0.7944	0.2998
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	10.0000
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.7692)	(0.6797)	(0.2065)
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	(0.1250)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	10.6138	10.0830	10.0933

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	12.73	7.86	2.95
--	-------	------	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	8,648,166,842	8,215,683,450	8,224,023,189
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	4.86	4.78	2.46
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ย			
ระหว่างปี (ร้อยละ)	13.75	13.26	6.53
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี			
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	1.89	4.83	114.94
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี	8,320,686,958	8,238,673,256	8,267,011,054

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

หมายเหตุ สารบัญ

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2561

1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 มีนาคม 2559 ระหว่างบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยเป็นกองทรัสต์ ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ 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”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ธ สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 22.64 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (30 กันยายน 2560: ร้อยละ 22.64)

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีของกองทรัสต์ในบางเรื่อง ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบันและกองทรัสต์ไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 20

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ง) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณ และข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินภายในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

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 ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(ข) เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

(ค) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ง) ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

(จ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงในราคาทุน

(ฉ) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้วตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

วัตถุประสงค์การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561****(ข) ต้นทุนทางการเงิน**

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ข) ค่าใช้จ่าย**สัญญาเช่าดำเนินงาน**

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ณ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

(ญ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์หากกองทรัสต์ มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทรัสต์ อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)			
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียมการจัดการ รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สำนักงานสิ่งปลูกสร้างและ งานระบบ (หมายเหตุ 6)
บริษัท โฟร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าใช้จ่าย - ค่าบริการระบบ ลานจอดรถ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
<p>กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</p>	ไทย	<p>เป็นบริษัทใหญ่ของผู้บริหาร</p> <p>อสังหาริมทรัพย์</p> <p>เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 22.64 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว</p>	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท นอร์ท สแควร์ รีลตี้ จำกัด	ไทย	<p>เป็นผู้บริหาร</p> <p>อสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ</p> <p>ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงานสิ่งปลูกสร้างและงานระบบ (หมายเหตุ 6)</p>
บริษัท โกลด์เ็น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ไทย	<p>เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร</p> <p>อสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์</p>	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท นอร์ท สแควร์ โฮเต็ล จำกัด	ไทย	<p>เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร</p> <p>อสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์</p>	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
<p>กลุ่มธนาคารกสิกรไทย</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด</p>	ไทย	<p>เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์</p>	<p>ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์</p>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของ ผู้ดูแลผลประโยชน์	รับฝากเงิน รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ รายได้ – ดอกเบี้ยรับ ค่าใช้จ่าย – ค่าธรรมเนียม ธนาคาร
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท โออิชิ เทวดัง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ไทยครีค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทที่มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และ ของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท ทีซีซี แอสเซตส์ (ประเทศ ไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเล็กชั่น จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท อาคเนย์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ที.ซี.ซี เทคโนโลยี จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ค่าใช้จ่าย - ค่าเช่า คอมพิวเตอร์
บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เกษมทรัพย์วัฒน จำกัด)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ

รหัสสำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท อินน์ไซด์ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการค่าใช้จ่าย - ค่าบริการพื้นที่จอดรถ
บริษัท เอเรีย บั๊กส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	กรรมการมีความเกี่ยวข้องเป็นญาติพี่น้องกับกรรมการบริษัท	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท ประชารัฐรักสามัคคีวิสาหกิจเพื่อสังคม (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	กรรมการมีความเกี่ยวข้องเป็นญาติพี่น้องกับกรรมการบริษัท	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท โฮเรก้า แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	กรรมการมีความเกี่ยวข้องเป็นญาติพี่น้องกับกรรมการบริษัท	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด	ไทย	กรรมการมีความเกี่ยวข้องเป็นญาติพี่น้องกับกรรมการบริษัท	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ต้นทุนการเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ค่าใช้จ่าย - ค่าบริการ อินเทอร์เน็ต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทที่มีกรรมการ ร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีการร่วมทุนร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมน เนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	กรรมการมีความเกี่ยว โยงเป็นญาติพี่น้องกับ กรรมการบริษัท	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ค่าใช้จ่าย - ค่าบริการพื้นที่ จอดรถ
บริษัท อมรินทร์พรีนติ้งแอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทที่มีกรรมการ ร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าและพื้นที่บริการ

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันมีการร่วมทุนกับกลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) และ กลุ่มบริษัท แผ่นดิน
ทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและบริการ	- ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ และ ประเภทของการเช่า
ดอกเบี้ยรับ/ดอกเบี้ยจ่าย	- อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามที่ธนาคารประกาศ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 14 (ก))
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 14 (ข))
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 14 (ง))
ค่าบริการระบบลานจอดรถ	- ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	- ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	- ราคาตลาด
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 6)

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน สรุปได้ดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	29,116	27,967
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	33,470	31,379
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	8,731	7,948
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	66,388	63,579
รวม	137,706	130,873
ดอกเบี้ยรับ		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,326	1,380
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	18,518	18,036
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	8,585	8,501
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท นอร์ท ธาร เรียวตี้ จำกัด	80,445	60,867
ต้นทุนการเช่าและบริการ		
ค่าเช่าที่ดิน		
บริษัท เลิฟรัฐการ จำกัด	22,742	22,742
บริษัท นอร์ท ธาร เรียวตี้ จำกัด	36,675	36,675

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์แวนเจอร์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	2561	2560
	(พันบาท)	
ต้นทุนการเช่าและบริการอื่นๆ		
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	576	551
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน)	-	25
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	7,634	7,030
รวม	67,627	67,023
ค่าธรรมเนียมธนาคาร		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	129	120

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	90,993	134,643
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	362	471
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	120	164
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	152	189
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	17	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,171	5,163
	1,460	5,516

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	2561	2560
	(พันบาท)	
รายได้ค่าเช่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		
บริษัท โกลด์เอน แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	19	125
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,086	3,546
	1,105	3,671
รวม	2,565	9,187
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		
บริษัท เลิศฐการ จำกัด	-	3,615
บริษัท นอร์ท ธาร เรสซิเดนซ์ จำกัด	16,061	16,736
รวม	16,061	20,351
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิตี้เดม จำกัด	103	98
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	954	772
รวม	1,057	870
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	185	45
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	15	33
รวม	200	78
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย		
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	3,715	3,587
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	1,513	1,469
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย		
บริษัท นอร์ท ธาร เรสซิเดนซ์ จำกัด	10,679	6,104

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	2561	2560
	(พันบาท)	
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	4	7
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	231	676
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	2	29
รวม	237	712
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	6,881	6,434
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	7,818	7,030
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2,106	2,031
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	16,497	28,748
รวม	33,302	44,243

ภาระผูกพันที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2560 กองทรัสต์มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีจากการทำสัญญากับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สวรร เรือลดี จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

ที่ตั้ง	ห้วยมถนนวนเพลินจิต – วิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากระบบไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา (กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross floor area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอ กระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	ประมาณ 27,475 ตารางเมตร (30 กันยายน 2560: 27,443 ตารางเมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1 สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอ กระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 – 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 – 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นคาเฟ่ และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน 2 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาการลงทุน	ประมาณ 26 ปี (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584)
การต่ออายุสัญญาเช่า	เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าในการพิจารณาเช่าทรัพย์สินที่เช่า

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

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โฉนดที่ดินเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	2561	2560
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้		
สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้		
บริษัท เดิรรัฐการ จำกัด		
ภายในหนึ่งปี	18,942	18,942
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	81,451	79,556
หลังจากห้าปี	421,496	442,518
รวม	<u>521,889</u>	<u>541,016</u>

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

โครงการสาทร สแควร์

ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนสาทร – นราธิวาสราชนครินทร์ เชื่อมต่อโดยตรงจาก รถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ โดยมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.32 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	114,567 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	ประมาณ 73,955 ตารางเมตร (30 กันยายน 2560: 74,045 ตาราง เมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
ลักษณะการลงทุน	1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2 สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคาร สำนักงานสาทร สแควร์ 3 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาการลงทุน	ประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)
การต่ออายุสัญญาเช่าช่วง	เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าช่วง ตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้ให้เช่าช่วง ในการพิจารณาเช่าช่วงทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

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

	2561	2560
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าค่านินงานที่บอกเลิกไม่ได้		
บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด		
ภายในหนึ่งปี	36,000	36,000
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	144,000	144,000
หลังจากห้าปี	612,000	648,000
รวม	792,000	828,000

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงกับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2560 กองทรัสต์ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย ค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ และอัตราคิดลด ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	9,898,607	9,905,942
หัก เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์ลดลงระหว่างปี	(28)	(7,335)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>9,898,579</u>	<u>9,898,607</u>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	(142,607)	(91,942)
บวก กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี	310,528	(50,665)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	<u>167,921</u>	<u>(142,607)</u>
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>10,066,500</u>	<u>9,756,000</u>

7 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	2561	2560
	(พันบาท)	
เงินสดในมือ	9	9
เงินฝากธนาคาร	90,993	134,644
รวม	<u>91,002</u>	<u>134,653</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	2561	2560	2561	2560
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.82	0.82 – 1.00	90,992	134,643
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	0.10	0.10	1	1
รวม			90,993	134,644

เงินสดและเงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2560 เป็นสกุลเงินบาท

8 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

	หมายเหตุ	2561	2560
		(พันบาท)	
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	1,460	5,516
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		6,773	7,046
		8,233	12,562
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	1,105	3,671
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		5,398	4,005
		6,503	7,676
รวม		14,736	20,238

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

การวิเคราะห์อายุของลูกค้าหนี้จากการให้เช่าและบริการมีดังนี้

หมายเหตุ	2561	2560
	(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	1,090	5,339
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	358	177
3 - 6 เดือน	12	-
5	<u>1,460</u>	<u>5,516</u>
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	6,448	4,547
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	323	2,499
มากกว่า 6 เดือน	2	-
	<u>6,773</u>	<u>7,046</u>
รวม	<u>8,233</u>	<u>12,562</u>
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	6,503	7,676
รวม	<u>14,736</u>	<u>20,238</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

9 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	104,304	134,328
เพิ่มขึ้น	-	-
ตัดจำหน่าย	(30,024)	(30,024)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	74,280	104,304

10 เงินกู้ยืมระยะยาว

	2561	2560	2561	2560
	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง		(พันบาท)	
	(ร้อยละต่อปี)			
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	3.62, 3.68	-	2,000,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	2,000,000	2,000,000
(ลดลง)	(2,000,000)	-
ยอดคงเหลือสิ้นปี	-	2,000,000

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) จำนวน 2,000 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี และดอกเบี้ยชำระเป็นรายเดือน โดยมีหลักประกันการกู้ยืมดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

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

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด เป็นต้น

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 กองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินกู้ยืม 2,000 ล้านบาทก่อนวันครบกำหนด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 181 ล้านบาท (2560: 183 ล้านบาท)

11 หุ้นกู้

	2561	2560
	(พันบาท)	
หุ้นกู้	2,000,000	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(2,451)	-
รวม	1,997,549	-

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

ทั้งนี้กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดและดำรงสัดส่วนการกู้ยืมเงินในอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์แวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

12 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

	มูลค่า 2561			มูลค่า 2560		
	ต่อหน่วย (บาท)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย (บาท)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับ						
จากผู้ถือหุ้นทรัสต์	9.875	814,800	8,046,150	9.875	814,800	8,046,150
หน่วยทรัสต์ต้นปี	9.875	814,800	8,046,150	10.000	814,800	8,148,000
ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์	-	-	-	(0.125)	-	(101,850)
หน่วยทรัสต์สิ้นปี	9.875	814,800	8,046,150	9.875	814,800	8,046,150

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรารวมทั้งสิ้นหน่วยละ 0.125 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 101.85 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	หมายเหตุ	2561	2560
		(พันบาท)	
กำไรสะสมต้นปี		169,533	76,023
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี		1,059,228	647,329
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระหว่างปี	13	(626,744)	(553,819)
กำไรสะสมสิ้นปี		602,017	169,533

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

13 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	จำนวนเงิน (พันบาท)
			ประโยชน์ตอบแทนต่อ หน่วยทรัสต์ (บาท)	
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2560	27 พฤศจิกายน 2560	25 ธันวาคม 2560	0.1550	126,294
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2560	13 กุมภาพันธ์ 2561	12 มีนาคม 2561	0.2009	163,693
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2561	11 พฤษภาคม 2561	8 มิถุนายน 2561	0.2083	169,723
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2561	9 สิงหาคม 2561	7 กันยายน 2561	0.2050	167,034
				626,744

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	จำนวนเงิน (พันบาท)
			ประโยชน์ตอบแทนต่อ หน่วยทรัสต์ (บาท)	
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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

14 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 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์คัดจำหน่าย และปรับปรุงด้วยรายการที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจากค่าเช่าพื้นที่อาคารและรายการที่มีได้รับเป็นเงินสดจากรายได้ค่าเช่าและบริการ

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน คิดในอัตราร้อยละ 0.032 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน ประมาณ 15 - 33 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการปาร์ควนเซอร์วิโคเพิล็กซ์ และประมาณ 19 - 45 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการสาทร สเตควร์ โดยคิดในอัตรารายที่แตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยชำระเป็นรายเดือน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เควนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

- (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 โดยค่าธรรมเนียมผันแปรคิดในอัตราร้อยละต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการพื้นที่เช่าอาคารซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่พณิชยกรรม (ไม่รวมรายได้จากลานจัดกิจกรรม) และพื้นที่ห้องเก็บของ โดยชำระเป็นรายไตรมาส

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 244 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.93 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 935 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 11.35 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

16 ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าและบริการในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

17 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของผู้สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้ และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงกำกับดูแลระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือผู้สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

กองทรัสต์ไม่มีการกระจัดของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมาก และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์มีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงินซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

18 ภาระผูกพัน

	2561	2560
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันอื่นๆ		
หนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่		
ธนาคารออกให้เพื่อประโยชน์ในการใช้ไฟฟ้า	14,183	11,600
รวม	14,183	11,600

ภาระผูกพันตามสัญญาบริการอื่น

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ แก่คู่สัญญา ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 668.62 ล้านบาท ทั้งนี้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวได้จ่ายไปแล้วในระหว่างงวดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 500.45 ล้านบาท คงเหลือประโยชน์ตอบแทนอีกเป็นจำนวนเงิน 168.17 ล้านบาท คิดเป็นอัตราหน่วยละ 0.2064 บาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือน ธันวาคม 2561

20 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	มีผล บังคับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7*	การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9*	เครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2562
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32*	การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16*	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วย งานต่างประเทศ	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19*	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน	2563

* มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ให้หลักการโดยรวมในการรับรู้รายได้ ทั้งจำนวนที่รับรู้และช่วงเวลาที่ได้รับรู้ โดยรายได้จะรับรู้เมื่อมีการส่งมอบการควบคุมสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้าด้วยมูลค่าของรายได้ที่กิจการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

คาดว่าจะได้รับ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้นำมาใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ ดังต่อไปนี้

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้
- การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เป็นครั้งแรกต่องบการเงินของกองทรัสต์

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินเป็นครั้งแรกต่องบการเงินของกองทรัสต์



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเดนเวนเจอร์
Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

ผู้จัดการกองทรัสต์

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

ทรัสต์

บริษัท ทรัสต์รีaltyจัดการกองทุน จำกัด
400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 0-2673-3999 โทรสาร : 0-2673-7809

ติดต่อ

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