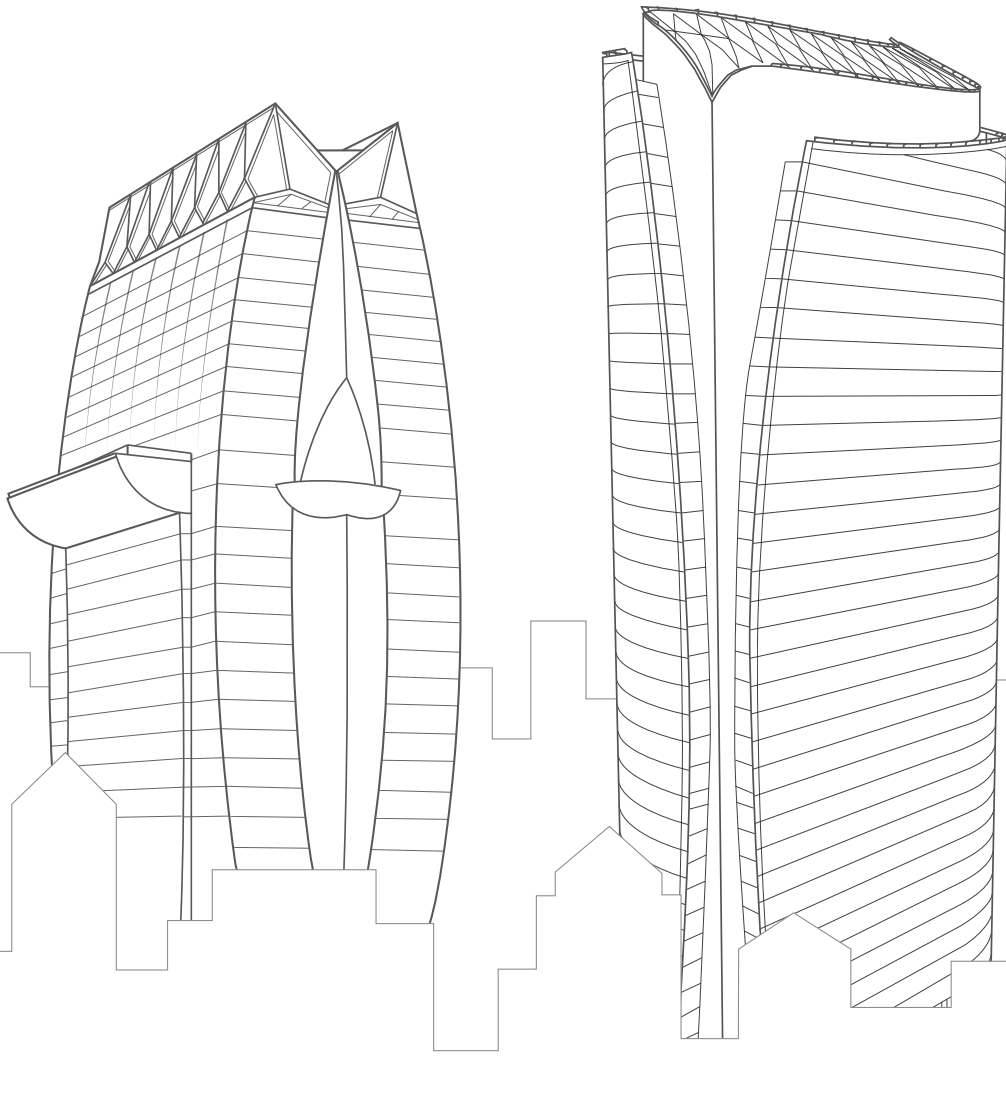




GOLDEN VENTURES
REIT



GOLDEN OPPORTUNITY

รายงานประจำปี

ตุลาคม 2561 - กันยายน 2562

INVEST IN PREMIUM QUALITY ASSETS
IN PRIME LOCATIONS

สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ในปี 2562 ภาพรวมเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มชะลอตัวลง โดยมีสาเหตุหลักจากภาคการส่งออกของประเทศที่ได้รับผลกระทบจากภาวะสงครามการค้าระหว่างจีนและสหรัฐอเมริกาและการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกจากความไม่แน่นอนด้านนโยบายการค้าโลกที่ยังอยู่ในระดับสูงเป็นสำคัญ อีกทั้งค่าเงินบาทที่แข็งค่า เพิ่มแรงกดดันต่อภาคการส่งออกและการท่องเที่ยวของประเทศ นอกจากนี้ปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย ได้แก่ ความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ เช่น Brexit และความขัดแย้งระหว่างประเทศสหรัฐฯ และประเทศอิหร่าน ที่อาจทำให้เกิดความผันผวนในตลาดเงินและตลาดโภคภัณฑ์ของโลกได้ ขณะที่ความเสี่ยงภายในประเทศมาจากความไม่แน่นอนทางการเมือง

ในภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานเกรดเอของกรุงเทพมหานคร ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจหรือพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก สุขุมวิท พญาไท มีค่าเช่าที่มากกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนขึ้นไป บางอาคารมีการตั้งค่าเช่าที่ 1,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพราะตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีพื้นที่เช่าเหลือน้อย หรือเป็นอาคารสำนักงานที่เพิ่งสร้างเสร็จ โดยค่าเช่าเฉลี่ยและอัตราการใช้ของอาคารสำนักงานเกรดเอในกรุงเทพมหานคร ยังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงอาคารสำนักงานเกรดเอยังเป็นที่สนใจของผู้เช่า โดยอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์เช่าลงทุนได้แก่ โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ นั้น ยังคงรักษาระดับอัตราการใช้เฉลี่ยที่สูงกว่าร้อยละ 99

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการกองทรัสต์ บริษัทยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น



โดยมุ่งเน้นกลยุทธ์ในการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าเป็นสำคัญ รวมถึงมุ่งเน้นคุณภาพการให้บริการที่ดีแก่ผู้เช่า การดูแลรักษาอาคาร เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่าในอาคาร อีกทั้งมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน โดยในรอบปีที่ผ่านมา GVREIT ได้รับคัดเลือกให้เป็น 1 ในบริษัทกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล จากการประเมินหลักทรัพย์จดทะเบียนในปี พ.ศ. 2562 จำนวนทั้งสิ้น 771 หลักทรัพย์ จากสถาบันไทยพัฒน์

ในด้านการดำเนินงานปีที่ผ่านมา กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นเท่ากับ 1,212.75 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 758.01 บาท ทำให้อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม สูงกว่า ร้อยละ 62.50 โดยในปีนี้กองทรัสต์ได้ประกาศผลตอบแทนทั้งหมด 4 ครั้ง รวมเป็นผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.8568 บาท ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของการบริหารจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

สุดท้ายนี้ในนามของประธานกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่ให้ความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้บริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินที่ลงทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยมีหลักธรรมาภิบาล พร้อมทั้งรักษามาตรฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตลอดไป

ดร. ตันติเฉลิม

(นายฉัตรพี ตันติเฉลิม)

ประธานกรรมการ

ผลการดำเนินงานที่สำคัญ 2562

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย



1,074

บาท/ตารางเมตร/เดือน
อาคารพาณิชย์

849

บาท/ตารางเมตร/เดือน
อาคารสาทร สีแควร์

อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย



100%

อาคารพาณิชย์

99%

อาคารสาทร สีแควร์

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ



10,181 ล้านบาท

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม



62.5%

อัตราผลตอบแทน ณ ราคาพาร์



8.68%

สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	1
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	4
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	9
ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และข้อมูลการวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	13
ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	21
ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	21
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	26
โครงสร้างการจัดการ	43

เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์

 <p>22 มีนาคม 2559 จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์โกลเดนเวนเชอร์</p>	 <p>4 เมษายน 2559 GVREIT เริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นวันแรก</p>	 <p>30 เมษายน 2561 GVREIT ออกหุ้นกู้ ด้วยอันดับเครดิต A- (Outlook-Stable)</p>
  <p>29 มีนาคม 2559 เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก โครงการปาร์ควนเชอร์ (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดี โอเกอร์ เพรสทิง) และโครงการสาทร สแควร์</p>	 <p>15 ธันวาคม 2560 GVREIT ได้รับการจัดอันดับเครดิต ในระดับ A- (Outlook-Stable)</p>	 <p>31 กรกฎาคม 2562 GVREIT ได้รับคัดเลือก เป็น 1 ในกลุ่มหลักทรัพย์ ที่มีการดำเนินงานโดดเด่น ด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล</p>

ปัจจัยความเสี่ยง	72
การกำกับดูแลกองทรัสต์	74
การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง	87
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	87
ข้อพิพาททางกฎหมาย	96
ข้อมูลสำคัญอื่น	96
ความรับผิดชอบต่อสังคม	97
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	105
ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	108
รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	109
งบการเงิน	114

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

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

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะ การลงทุน	อัตรา การเข้าพื้นที่เฉลี่ย (ต.ค. 61 - ก.ย. 62)	ตำแหน่งที่ตั้ง	ชนิดทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมิน ประจำปี 2562*	มูลค่า ที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ)	สิทธิการเช่า อาคาร	ร้อยละ 100	หัวมุมถนน เพลินจิต - วิฑู เชื่อมต่อโดยตรง จากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต	อาคารสำนักงาน เกรดเอ ย่านศูนย์กลาง ธุรกิจ	3,292 ล้านบาท	3,020 ล้านบาท
โครงการสาทร สแควร์	สิทธิการเช่า ช่วงที่ดิน และอาคาร	ร้อยละ 99	หัวมุมถนนราชีวาส ราชนครินทร์ - สาทร เชื่อมต่อโดยตรง จากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี	อาคารสำนักงาน เกรดเอ ย่านศูนย์กลาง ธุรกิจ	6,899 ล้านบาท	6,878 ล้านบาท

* ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท นอร์ท สารเรียมตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debentures) วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระคืนภาระเงินกู้ของกองทรัสต์บางส่วน โดย ณ สิ้นรอบผลการดำเนินงานประจำปี 2562 กองทรัสต์มีรายละเอียดสถานะการกู้ยืมและสถานะหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้นี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิตเรตติ้ง	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
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 ของแต่ละปี ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ิกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เดนเวนเจอร์	
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ที่ 2 :	ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลา วงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
	วงเงินสินเชื่อที่ 3 :	ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณา ทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้
ของอสังหาริมทรัพย์ - ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ
ที่กระทบต่อการดำเนินงานของ
กองทรัสต์ - ไม่มี -

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
ของกองทรัสต์ย้อนหลัง กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตลอดปี 2562 รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.8568 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอัตราผลตอบแทนรวมคิด เป็นร้อยละ 8.68 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ ณ สิ้นปีบัญชี 2562 หรือ ร้อยละ 5.10 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 (16.80 บาทต่อหน่วย)

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์)
1 ตุลาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561	0.2093	8.41%
1 มกราคม 2562 - 31 มีนาคม 2562	0.2182	8.96%
1 เมษายน 2562 - 30 มิถุนายน 2562	0.2100	8.53%
1 กรกฎาคม 2562 - 30 กันยายน 2562	0.2193	8.81%

ปี	2562	2561	2560	2559
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8568	0.8206	0.7414	0.2998
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	0.1250
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.8568	0.8206	0.7414	0.4248

**ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียม
ของกองทรัสต์สำหรับรอบปี
บัญชีที่ผ่านมา**

ในปี 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 454.74 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 50.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.43 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุน การเช่าและบริการจำนวน 201.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.23 ของค่าใช้จ่ายรวม และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 114.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.15 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีจำนวน 30.02 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 6.60 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็น ระยะเวลา 5 ปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : บาท	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ย ⁽¹⁾		ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย ⁽⁴⁾
		เรียกเก็บจริง% ⁽²⁾	เพดาน% ⁽³⁾	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,200,897	0.24	ไม่เกิน 1.0	0.22
ค่าธรรมเนียมทราสตี	8,977,163	0.11	ไม่เกิน 1.0	0.10
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,655,057	0.03	ตามที่จ่ายจริง	0.03
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	114,354,111	1.40	ไม่เกิน 5.0	1.31
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,625,031	0.02	ตามที่จ่ายจริง	0.02
ต้นทุนการเช่าและบริการ	201,130,415	2.47	ตามที่จ่ายจริง	2.31
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,208,752	0.05	ตามที่จ่ายจริง	0.05
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,024,407	0.37	ตามที่จ่ายจริง	0.34
ต้นทุนทางการเงิน	72,561,724	0.89	ตามที่จ่ายจริง	0.83
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	454,737,557	5.58		5.22

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

(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 8,705,744,817.96 บาท

**การวิเคราะห์และคำอธิบาย
ของผู้จัดการกองทรัสต์ถึง
การดำเนินงานและฐานะ
ทางการเงินของกองทรัสต์
ในช่วงปีที่ผ่านมา เฉพาะกรณี
ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่าง
มีนัยสำคัญ**

ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,212.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปีก่อนเป็นจำนวน 68.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.98 โดยมีรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 1,208.15 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.62 ของรายได้ จากการลงทุน และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 454.74 ล้านบาท โดยต้นทุนการเช่าและ การบริการเป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นร้อยละ 44.23 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด สุทธิแล้ว กองทรัสต์ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 758.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 18.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.46 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 888.30 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 170.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.14 เนื่องจากรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้าจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2562

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากสัญญา

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งด้านการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือมีความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินหลักจะถูกยกเลิกซึ่งทำให้สัญญาเช่าพื้นที่อาคารหรือสัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจ หรือความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้ข้อบังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน หรือเพิ่มสูงขึ้น ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินขาดทุนจากการประกันภัยทรัพย์สิน ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เป็นต้น

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงการดำเนินงานที่กองทรัสต์คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต เป็นต้น

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์โดยผู้ลงทุน

เป็นความเสี่ยงที่อาจจะกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวนความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย หรือความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองที่เกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพ์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ เป็นต้น

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 4 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2562	คุณวิไล บุรณกิตติโสภณ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
2561	คุณวิไล บุรณกิตติโสภณ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
2560	คุณวิไล บุรณกิตติโสภณ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
2559	คุณวิไล บุรณกิตติโสภณ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน”

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

(หน่วย : บาท)

รายการ	1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	10,181,000,000	10,066,500,000	9,756,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	943,014,666	773,706,618	521,216,250
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	52,881,028	91,002,460	134,653,154
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	17,738,150	14,736,333	20,237,667
ดอกเบี้ยค้างรับ	224,378	361,796	471,237
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	18,418,767	18,849,073	23,077,593
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	44,255,135	74,279,543	104,303,950
สินทรัพย์อื่น	1,726,799	1,741,166	1,554,200
รวมสินทรัพย์	11,259,258,923	11,041,176,989	10,561,514,051
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	6,886,205	19,007,905	15,747,249
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	74,105,545	59,382,006	36,813,879
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	23,321,769	19,424,737	14,294,972
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	302,769,689	292,212,684	272,115,769
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	2,000,000,000
หุ้นกู้	1,997,554,986	1,997,548,959	-
หนี้สินอื่น	5,762,602	5,433,856	6,858,732
รวมหนี้สิน	2,410,400,796	2,393,010,147	2,345,830,601

รายการ	1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,046,150,000	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	802,708,127	602,016,842	169,533,450
สินทรัพย์สุทธิ	8,848,858,127	8,648,166,842	8,215,683,450
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.8601	10.6138	10.0830

2. จบกําไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562

(หน่วย : บาท)

รายการ	1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,208,147,620	1,137,633,138	1,083,858,692
รายได้ดอกเบี้ย	1,185,549	1,325,626	1,379,590
รายได้อื่น	3,415,339	5,333,425	7,582,650
รวมรายได้	1,212,748,508	1,144,292,189	1,092,820,932
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	201,130,415	198,374,132	194,568,186
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,200,897	18,518,191	18,035,520
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,977,163	8,585,415	8,501,059
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,655,057	2,657,080	2,669,106
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	114,354,111	80,444,759	60,866,940
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,625,031	2,326,319	2,082,453
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,208,752	4,398,399	3,481,157
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,024,407	30,024,407	30,024,407
ต้นทุนทางการเงิน	72,561,724	59,134,852	73,643,886
รวมค่าใช้จ่าย	454,737,557	404,463,554	393,872,714
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	758,010,951	739,828,635	698,948,218
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน ในหลักทรัพย์	8,601,055	-	2,910,414
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและ ตัดจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	(19,255)	(7,133,988)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในหลักทรัพย์	7,188,999	8,890,368	3,269,889
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	114,500,000	310,527,804	(50,664,712)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	888,301,005	1,059,227,552	647,329,821

3. งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562

(หน่วย : บาท)

รายการ	1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	888,301,005	1,059,227,552	647,329,821
ปรับกระทบรายการ			
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	8,549	201,300
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,208,011,000)	(243,600,000)	(600,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,054,493,005	-	335,000,000
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	30,024,407	30,024,407	30,024,407
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่า และบริการ	(3,001,817)	5,501,334	(7,057,050)
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	430,306	4,228,520	4,003,440
การลดลงในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	182,752,196
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	14,367	(186,966)	506,796
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	(12,121,700)	1,501,601	(1,580,552)
การเพิ่มขึ้นค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,780,113	3,161,577	(188,147)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	3,897,032	5,129,765	5,718,625
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	10,557,005	20,096,915	20,507,517
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	328,746	(1,424,876)	547,036
ดอกเบี้ยรับ	(1,185,549)	(1,325,626)	(1,379,590)
รับดอกเบี้ย	1,322,968	1,435,067	1,472,777
ต้นทุนทางการเงิน	72,561,724	59,134,852	73,643,886
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน ในหลักทรัพย์	(8,601,055)	-	(2,910,414)
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและ ตัดจำหน่ายเงินลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	-	19,255	7,133,988
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในหลักทรัพย์	(7,188,999)	(8,890,368)	(3,269,889)
รายการ (กำไร) / ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	(114,500,000)	(310,527,804)	50,664,712
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	722,100,558	623,513,754	743,120,859

รายการ	1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย	(72,600,000)	(40,478,082)	(66,382,877)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(687,621,990)	(626,686,366)	(553,809,857)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืน ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	-	-	(101,850,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(2,000,000,000)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	2,000,000,000	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(760,221,990)	(667,164,448)	(722,042,734)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	(38,121,432)	(43,650,694)	21,078,125
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	91,002,460	134,653,154	113,575,029
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	52,881,028	91,002,460	134,653,154

4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	8,848,858,127	8,648,166,842	8,215,683,450
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	8,705,744,818	8,320,686,958	8,238,673,256
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	62.50	64.65	63.96
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	5.22	4.86	4.78
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่า สินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	13.93	13.75	13.26
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย ระหว่างปี (ร้อยละ)	27.69	28.76	28.47
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ การซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าระหว่าง งวดสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ) ⁽¹⁾	13.47	1.89	4.83

หมายเหตุ : ⁽¹⁾มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. รายได้จากการลงทุน

ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 1,212.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 68.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.98 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากความสามารถในการจัดการรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นของค่าเช่าและบริการเป็นสำคัญ ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.20 มาเท่ากับ 1,208.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.62 ของรายได้จากการลงทุน นอกจากนี้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่นจำนวน 1.19 ล้านบาท และ 3.42 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้จากการลงทุน (หน่วย : บาท)	1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,208,147,620	1,137,633,138	6.20
รายได้ดอกเบี้ย	1,185,549	1,325,626	(10.57)
รายได้อื่น	3,415,339	5,333,425	(35.96)
รวมรายได้จากการลงทุน	1,212,748,508	1,144,292,189	5.98

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

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทิจ) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 100 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2562 อยู่ที่จำนวน 1,074 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	ไตรมาส 1/2562	ไตรมาส 2/2562	ไตรมาส 3/2562	ไตรมาส 4/2562
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	100	100	100	100
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,045	1,074	1,077	1,084

โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 99 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2562 อยู่ที่จำนวน 849 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการสาทร สแควร์	ไตรมาส 1/2562	ไตรมาส 2/2562	ไตรมาส 3/2562	ไตรมาส 4/2562
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	97	99	99	99
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	839	851	853	855

2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 454.74 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 50.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.43 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 201.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.23 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีจำนวน 30.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.60 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดาน ตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นจำนวน 72.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 คิดเป็นร้อยละ 22.71 เนื่องจากภายหลังการเสนอขายหุ้นกู้และชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน กองทรัสต์มีการกลับริายการทางบัญชีจากการบันทึกบัญชีดอกเบี้ยค้างจ่ายด้วยวิธีการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริง (EIR) ส่งผลให้กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายของดอกเบี้ยจ่ายลดลงกว่าปกติในปี 2561

ค่าใช้จ่าย (หน่วย : บาท)	1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ต้นทุนการเช่าและบริการ	201,130,415	198,374,132	1.39
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,200,897	18,518,191	3.69
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,977,163	8,585,415	4.56
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,655,057	2,657,080	(0.08)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	114,354,111	80,444,759	42.15
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,625,031	2,326,319	(30.15)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,208,752	4,398,399	(4.31)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,024,407	30,024,407	-
ต้นทุนทางการเงิน	72,561,724	59,134,852	22.71
รวมค่าใช้จ่าย	454,737,557	404,463,554	12.43

3. รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 758.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 18.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.46 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 888.30 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 170.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.14 เนื่องจากรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้าจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2562

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 114.50 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2561 ทำให้ในปี 2562 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับจำนวน 10,181.00 ล้านบาท

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2562 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2561 (ล้านบาท)
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561
โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	3,290.00	3,231.50
โครงการสาทร สแควร์	6,891.00	6,835.00
ราคาประเมินรวม	10,181.00	10,066.50

*มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้พิจารณา รวมถึงรายได้บางส่วนที่กองทรัสต์ได้รับรู้เข้ามา และแสดงไว้ภายใต้รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานแล้ว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินจึงต้องมีการปรับปรุงด้วยรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : บาท)	1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากการลงทุน	1,212,748,508	1,144,292,189	5.98
ค่าใช้จ่าย	454,737,557	404,463,554	12.43
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	758,010,951	739,828,635	2.46
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน ในหลักทรัพย์	8,601,055	-	-
รายการกำไร/ขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขาย และตัดจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	(19,255)	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7,188,999	8,890,368	(19.14)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	114,500,000	310,527,804	(59.21)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	888,301,005	1,059,227,552	(16.14)

1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 11,259.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 218.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.98 จาก ณ 30 กันยายน 2561 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

1.1 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,181 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 114.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.14 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2561 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

1.2 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 943.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 169.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.88 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้

1.3 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 44.26 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์ (หน่วย : บาท)	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	10,181,000,000	10,066,500,000	1.14
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	943,014,666	773,706,618	21.88
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	52,881,028	91,002,460	(41.89)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	17,738,150	14,736,333	20.37
ดอกเบี้ยค้างรับ	224,378	361,796	(37.98)
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	18,418,767	18,849,073	(2.28)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	44,255,135	74,279,543	(40.42)
สินทรัพย์อื่น	1,726,799	1,741,167	(0.83)
รวมสินทรัพย์	11,259,258,923	11,041,176,989	1.98

2. หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,410.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.73 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

2.1 หนี้กู้ยืมจำนวน 1,997.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.87 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากการเสนอขายหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้ยืมระยะยาวเดิมที่มีจำนวน 2,000 ล้านบาท

2.2 เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 302.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.56 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

หนี้สิน (หน่วย : บาท)	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้อื่น	6,886,205	19,007,905	(63.77)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	74,105,545	59,382,006	24.79
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	23,321,769	19,424,737	20.06
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	302,769,689	292,212,684	3.61
หนี้กู้	1,997,554,986	1,997,548,959	0.00
หนี้สินอื่น	5,762,601.90	5,433,856	6.05
รวมหนี้สิน	2,410,400,796	2,393,010,147	0.73

3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,848.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 200.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.32 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.8601 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ 30 กันยายน 2561 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6138 บาท

1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 52.88 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 722.10 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 888.30 ล้านบาท และการลดลงของการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 153.52 ล้านบาท เป็นสำคัญ

2. กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 760.22 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 687.62 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 72.60 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน	722,100,558	623,513,754
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(760,221,990)	(667,164,448)
เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	(38,121,432)	(43,650,694)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	91,002,460	134,653,154
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	52,881,028	91,002,460

1.4 อัตราส่วนทางการเงิน

1. อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 83.42 ร้อยละ 62.50 และร้อยละ 10.04 ตามลำดับ

อัตราส่วน	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	83.42	82.66
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	62.50	64.65
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	10.04	12.25

2. อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 6.81 และอัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.1073 เท่า

อัตราส่วน	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	6.81	6.70
อัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ (เท่า)	0.1073	0.1028

3. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 9.3935 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 9.2105 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 68.1101 เท่า

อัตราส่วน	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	9.3935	8.7207
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	9.2105	8.5213
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	68.1101	77.0092

4. อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 30	17.74	18.09
Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA (เท่า)	ไม่เกิน 5.5 เท่า	2.30	2.41

หมายเหตุ: (1) อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2562 เท่ากับ 0.8568 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2562 เท่ากับร้อยละ 8.68 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ และเท่ากับร้อยละ 5.10 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 (ราคา 16.80 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2562

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	ประเภท
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2561	0.2093	6 มีนาคม 2562	เงินสด
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2562	0.2182	7 มิถุนายน 2562	เงินสด
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2562	0.2100	5 กันยายน 2562	เงินสด
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562	0.2193	25 ธันวาคม 2562	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2562

รายการ	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8568	0.8206
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.8568	0.8206
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	8.57	8.21
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 30 กันยายน 2561 (ร้อยละ)	8.68	8.31
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (16.80 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 15.10 บาทต่อหน่วย วันที่ 28 กันยายน 2561) (ร้อยละ)	5.10	5.43

2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

เศรษฐกิจไทย ณ เดือนกันยายน 2562 ยังอยู่ในภาวะชะลอตัว โดยมูลค่าการส่งออกสินค้าหดตัวร้อยละ 1.5 จากระยะเดียวกันจากปีก่อน ซึ่งเป็นการหดตัวอย่างต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 11 จากภาวะเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่ชะลอตัวเป็นสำคัญ การผลิตภาคอุตสาหกรรมและเครื่องจักรการลงทุนภาคเอกชนยังคงหดตัวจากระยะเดียวกันจากปีก่อน โดยเครื่องจักรการลงทุนหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์หดตัวอย่างต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งเป็นเพราะธุรกิจมีกำลังการผลิตที่เพียงพอรองรับคำสั่งซื้อในอนาคต อีกทั้งอุปสงค์ในอนาคตที่ยังคงคาดว่าจะหดตัวอย่างต่อเนื่อง จากภาวะเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่ชะลอตัวและอัตราแลกเปลี่ยนต่างประเทศที่แข็งตัวขึ้น ทางด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 0.32 ลดลงต่อเนื่องจากเดือนก่อน ตามราคาหมวดพลังงานที่ลดลง และอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานที่ลดลงตามราคาอาหารสำเร็จรูปเป็นหลัก สำหรับอัตราการว่างงานที่ยังคงทรงตัวจากเดือนก่อนหน้า

ทางด้านธนาคารแห่งประเทศไทยประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าที่หลายฝ่ายคาดการณ์ไว้ รวมถึงภาคการส่งออกที่มีแนวโน้มชะลอตัวลดลง ส่งผลไปสู่การจ้างงานและอุปสงค์ภายในประเทศตามปริมาณการค้าโลกที่ชะลอตัวลงจากภาวะกีดกันทางการค้า ในขณะที่ภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มชะลอตัวลงเช่นเดียวกัน สำหรับการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้ แม้ว่าประเทศไทยจะยังมีการย้ายฐานการผลิตเข้าสู่ประเทศรวมถึงโครงการร่วมลงทุนของรัฐและเอกชนในโครงสร้างพื้นฐานซึ่งมีส่วนช่วยในการขับเคลื่อนการลงทุน ทั้งนี้มีการคาดการณ์ว่าเงินลงทุนดังกล่าวมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้

โดยรวมแล้วแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในระยะต่อไปยังมีความเสี่ยงสูงโดยเฉพาะความเสี่ยงด้านต่างประเทศจากภาวะกีดกันทางการค้าระหว่างประเทศ จึงเห็นว่าการดำเนินนโยบายการเงินในระดับที่ผ่อนคลายเป็นเพิ่มขึ้นจะเป็นการสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งสอดคล้องกับกรอบเป้าหมายเงินเฟ้อ อีกทั้งธนาคารหลายประเทศเริ่มส่งสัญญาณการดำเนินนโยบายการเงินในทิศทางผ่อนคลายเป็นมากขึ้นและเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากไตรมาสก่อนหน้าเช่นกัน

ดังนั้นคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จึงมีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 0.25 รวมทั้งหมด 2 ครั้ง ในวันที่ 7 สิงหาคม 2562 และวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562 ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 1.25 ต่อปี

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเป็นอย่างดี และเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับกับปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์การบริหารอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง อาทิ การให้บริการอย่างครบวงจรเพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่า การจัดกิจกรรมภายในอาคารสำนักงานเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของสินทรัพย์และสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า ซึ่งจะสามารถสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบันและสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่าเป้าหมายทั้งบริษัทในประเทศและต่างประเทศ

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

3. ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾		ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย ⁽²⁾
		เรียกเก็บจริง% ⁽³⁾	เพดาน% ⁽⁴⁾	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,200,897	0.24	ไม่เกิน 1.0	0.22
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,977,163	0.11	ไม่เกิน 1.0	0.10
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,655,057	0.03	ตามที่จ่ายจริง	0.03
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	114,354,111	1.40	ไม่เกิน 5.0	1.31
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,625,031	0.02	ตามที่จ่ายจริง	0.02
ต้นทุนการเช่าและบริการ	201,130,415	2.47	ตามที่จ่ายจริง	2.31
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,208,752	0.05	ตามที่จ่ายจริง	0.05
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,024,407	0.37	ตามที่จ่ายจริง	0.34
ต้นทุนทางการเงิน	72,561,724	0.89	ตามที่จ่ายจริง	0.83
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	454,737,557	5.58		5.22

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

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 8,705,744,817.96 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

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

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 8,046,150,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 814,800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.875 บาท

1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด*	16.80 บาท/หน่วย
ราคาสูงสุด*	16.90 บาท/หน่วย
ราคาต่ำสุด*	16.80 บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	8,848.86 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ต่อหน่วย	10.8601 บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ต่อหน่วย	10.6138 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด*	13,688.64 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี	1,671.11 ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2562	17.70 บาท/หน่วย

*ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

2. ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิตเรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook - Stable) ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2562
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	ผู้ออกหุ้นกู้จะไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยการชำระคืนเงินต้นตามมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้
การซื้อคืนหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใดๆ ที่ราคาใดๆ ก็ได้ แต่หากผู้ออกหุ้นกู้ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วยและผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจัดทะเบียนหุ้นกู้	จะนำหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้นำไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) ภายในวันออกหุ้นกู้ และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ชั้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยตลอดอายุหุ้นกู้

3. โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

3.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	184,500,000	22.64
2	บริษัท กรุงไทย - แอควา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
3	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	52,617,700	6.46
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	50,000,000	6.14
5	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซกเตอร์	43,711,200	5.36
6	กองทุนเปิดทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	43,489,600	5.34
7	บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิตจำกัด (มหาชน)	38,329,300	4.70
8	ธนาคารออมสิน	35,000,000	4.30
9	CIMB-PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	27,196,400	3.34
10	สำนักงานประกันสังคม	21,133,000	2.59
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	551,677,200	67.70
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	263,122,800	32.30
	รวม	814,800,000	100

3.2 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

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

3.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัท จัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีก็ได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

3. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาดังนี้

3.1 ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

3.2 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลา

ไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศกำหนดสั่งการเห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

4. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน 2 โครงการ โดยรายละเอียดดังข้อ “ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์” ทำให้กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังตารางข้างล่าง

วันที่กรรมการมีมติ	วันให้สิทธิ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	วันจ่ายเงิน ประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
7 กุมภาพันธ์ 2562	22 กุมภาพันธ์ 2562	6 มีนาคม 2562	เงินสด	0.2093	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2561
9 พฤษภาคม 2562	27 พฤษภาคม 2562	7 มิถุนายน 2562	เงินสด	0.2182	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2562
6 สิงหาคม 2562	21 สิงหาคม 2562	5 กันยายน 2562	เงินสด	0.2100	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2562
27 พฤศจิกายน 2562	12 ธันวาคม 2562	25 ธันวาคม 2562	เงินสด	0.2193	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562

และรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังดังตารางข้างล่าง

ปี	2562	2561	2560	2559
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8568	0.8206	0.7414	0.2998
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	0.1250
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.8568	0.8206	0.7414	0.4248

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์เอนเจอร (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของทรัสต์ และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์และ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยมีวัตถุประสงค์ในการ ออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและ มีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการ ให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดในการจัดหา ผลประโยชน์ดังกล่าว

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการ ของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุม และกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไข แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติ ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด.

และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการ ในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือ ประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะ นำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดม ทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล จำนวนรวม 8,148 ล้านบาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนรวม 2,000 ล้านบาท และเงินประกันการเช่า จำนวน 160 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 68 ของเงินประกันการ เช่าทั้งหมด) ไปลงทุนในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกระ เพรสทีจ) และโครงการสาทร สแควร์ (“ทรัพย์สินหลักที่ ลงทุน”) มูลค่าทรัพย์สินรวม 9,906 ล้านบาท และนำไป ชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์ได้รับคัดเลือกให้เป็น 1 ในบริษัทกลุ่มหลักทรัพย์ ESG 100 ที่มีการดำเนินงาน โดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล จากการ ประเมินหลักทรัพย์จดทะเบียนในปี พ.ศ. 2562 จำนวนทั้งสิ้น 771 หลักทรัพย์ จากสถาบันไทยพัฒนา

3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

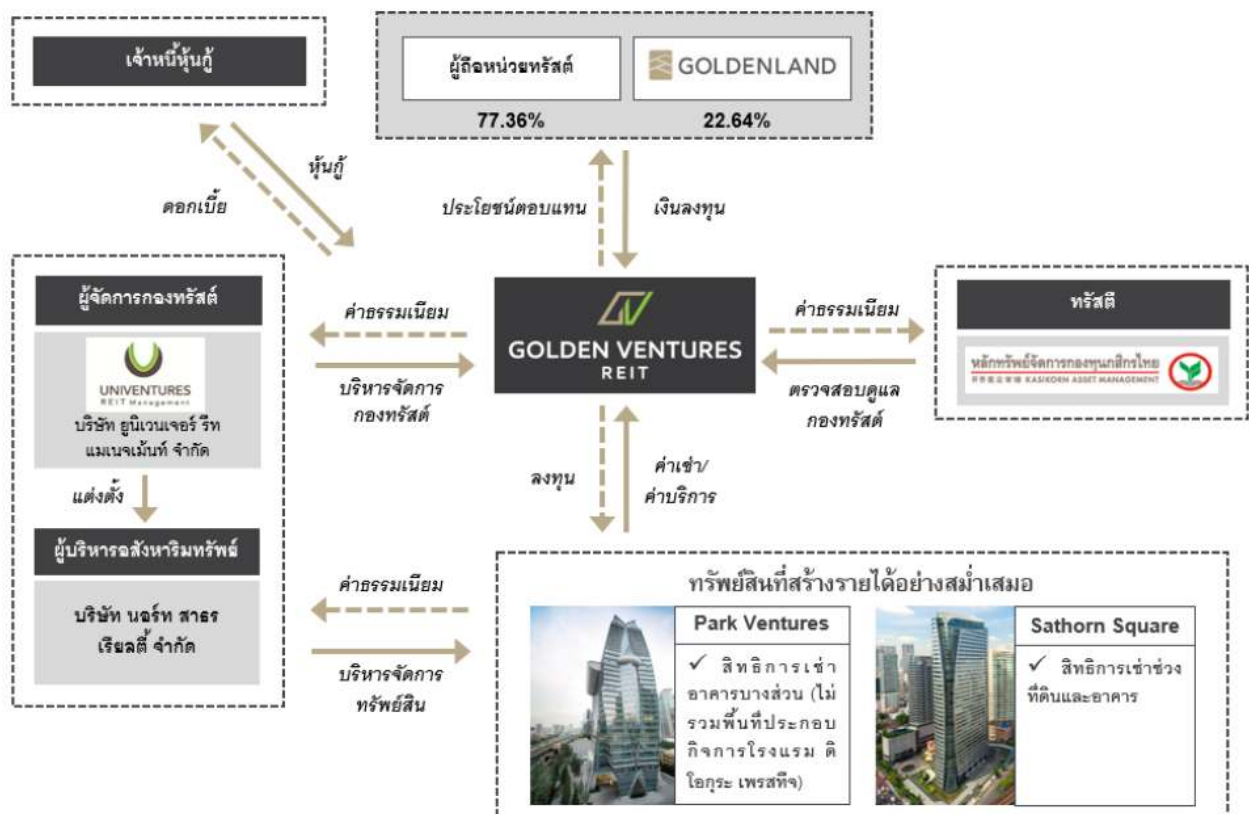
3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 22.64

แม้ว่าบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุนสิทธิไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์

3.2 โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพนี้



4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดสินทรัพย์

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

รายละเอียดการลงทุน โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคารและงานระบบ โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23-34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1-8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นคาเฟ่ และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน 2. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 21 ปี 340 วัน (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน ที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เข้าจากหม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,020 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2562	3,292 ล้านบาท (บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วยมถนบนเพลินจิต - วิฑูย์ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 27,478 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 8 ปี)



โครงการสาทร สแควร์

รายละเอียดการลงทุน โครงการสาทร สแควร์

รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้งส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 25 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 21 ปี 6 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่บริษัท นอร์ท साठर เรียลตี้ จำกัด เข้าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,878 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2562	6,899 ล้านบาท (บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนราชีวาสราชนครินทร์-สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยที่ดิน มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.3 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	114,568 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 73,034 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 8 ปี)



4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้ รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นมูลค่าปัจจุบันของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าว เป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่า

จะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เนื่องจากบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่ สำนักงานและพื้นที่พาณิชย์กรรมภายในอาคาร โดยมีสรุป สมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์			
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นมูลค่าปัจจุบัน		
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	21 ปี 340 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2562		
วันที่สำรวจ	9 กรกฎาคม 2562		
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2562 สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)		
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,292,000,000 บาท (สามพันสองร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)		
สมมติฐาน			
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า (ประมาณการ ต.ค. 2562 - ก.ย. 2563)	- พื้นที่สำนักงาน	1,056 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.80%)	
	- พื้นที่พาณิชย์กรรม	2,434 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%)	
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	475 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%)	
	- พื้นที่ห้องประชุม	553 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%)	
	- ตู้ เอ.ที.เอ็ม	307,920 บาท/ปี (ปรับขึ้นปีละ 2.0%)	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ประมาณการ ต.ค. 2562 - ก.ย. 2563)	- พื้นที่สำนักงาน	98% ในปีที่ 1 และคงที่ตลอดการประมาณการ	
	- พื้นที่พาณิชย์กรรม	100%, 98% ในปีที่ 1, 2 และคงที่ตลอดการประมาณการ	
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	98% ในปีที่ 1 และคงที่ตลอดการประมาณการ	
	- พื้นที่ห้องประชุม	100% ในปีที่ 1 และคงที่ตลอดการประมาณการ	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค. 2562 - ก.ย. 2563 รายละเอียดตามสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	รอบปี สัญญา	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)
	ปีที่ 1	29,055,180 บาท	6.20%
	ปีที่ 2	29,617,386 บาท	6.20%

	รอบปี สัญญา	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)
	ปีที่ 3	22,702,080 บาท	6.20%
	ปีที่ 4	15,810,162 บาท	6.20%
	ปีที่ 5	16,442,568 บาท	6.20%
	ปีที่ 6	17,100,270 บาท	6.20%
	ปีที่ 7	17,784,282 บาท	6.20%
	ปีที่ 8	ปรับขึ้นปีละ 4% จากปีก่อน	6.20%
	* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และดำเนินการ	<div> <div>- ค่าสาธารณูปโภค</div> <div>7.0%</div> <div>ของรายได้รวม</div> </div> <div> <div>- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย</div> <div>2.1%</div> <div>ของรายได้รวม</div> </div> <div> <div>- ค่าบริการรักษาความสะอาด</div> <div>2.0%</div> <div>ของรายได้รวม</div> </div> <div> <div>- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</div> <div>0.3%</div> <div>ของรายได้รวม</div> </div> <div> <div>- ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด</div> <div>1.5%</div> <div>ของรายได้รวม</div> </div> <div> <div>- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา</div> <div>3.5%</div> <div>ของรายได้รวม</div> </div> <div> <div>- ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต</div> <div>2.5%</div> <div>ของรายได้รวม</div> </div>		
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	2,394,438 บาท (ปีที่ 4)		
อัตราคิดลด (discount rate)	9.5%		

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการสาทร สเตควร์	
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	21 ปี 6 วัน
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2562
วันที่สำรวจ	9 กรกฎาคม 2562
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2562 สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,899,000,000 บาท (หกพันแปดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

สมมติฐาน			
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า (ประมาณการ ต.ค. 2562 - ก.ย. 2563)	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สำนักงาน 859 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.50%) - พื้นที่พาณิชย์กรรม 1,483 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%) - พื้นที่ห้องเก็บของ 379 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.50%) - Victor Club 887,400 บาท/เดือน (ปรับขึ้นปีละ 2.0%) - ตู้ เอ.ที.เอ็ม 576,000 บาท/ปี (ปรับขึ้นปีละ 2.0%) 		
อัตราการเช่าพื้นที่ (ประมาณการ ต.ค. 2562 - ก.ย. 2563)	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สำนักงาน 98% ในปีที่ 1 และคงที่ตลอดการประมาณการ - พื้นที่พาณิชย์กรรม 100% ในปีที่ 1 และคงที่ตลอดการประมาณการ - พื้นที่ห้องเก็บของ 100% ในปีที่ 1 และคงที่ตลอดการประมาณการ 		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค. 2562 - ก.ย. 2563 รายละเอียดตามสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	รอบปี สัญญา	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)
	ปีที่ 1	42,842,604 บาท	4.65%
	ปีที่ 2	43,684,308 บาท	4.65%
	ปีที่ 3	33,659,682 บาท	4.65%
	ปีที่ 4	23,670,066 บาท	4.65%
	ปีที่ 5	24,616,872 บาท	4.65%
	ปีที่ 6	25,601,550 บาท	4.65%
	ปีที่ 7	26,625,612 บาท	4.65%
	ปีที่ 8	ปรับขึ้นปีละ 4% จากปีก่อน	4.65%
* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> - ต้นทุนค่าห้องประชุม (Victor Club) 35.0% ของรายได้ห้องประชุม - ค่าสาธารณูปโภค 9.0% ของรายได้รวม - ค่าบริการรักษาความปลอดภัย 1.6% ของรายได้รวม - ค่าบริการรักษาความสะอาด 1.4% ของรายได้รวม - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 0.1% ของรายได้รวม - ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด 1.5% ของรายได้รวม - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา 3.5% ของรายได้รวม - ค่าเช่าที่ดิน 36,000,000 บาทต่อปี - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex) 2.5% ของรายได้รวม 		
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	1,714,938 บาท (ปีที่ 4)		
อัตราคิดลด (discount rate)	9.5%		

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้สอบบัญชี ได้ร่วมตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว เห็นว่ารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด มีการประเมินด้วยวิธีรายได้มีความเหมาะสม ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงการพิจารณาแนวโน้มของธุรกิจให้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อ “รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน” ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท นอร์ท สแตรเรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานบริหารทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์

ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรงและเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

5.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อพัฒนาและรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการธุรกิจการให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

1. การบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดราคาค่าเช่าในส่วนต่างๆ ของโครงการ โดยเทียบเคียงกับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกัน และการจัดทำงบประมาณประจำปี ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของโครงการเพื่อให้ผลประกอบการของโครงการเป็นไปตามงบประมาณที่ได้ตั้งไว้ ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทฯ จะวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

2. การบริหารจัดการนโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด

บริษัทฯ มีนโยบายในการรักษาระดับผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ และบริษัท นอร์ท สแตรเรียลตี้ จำกัด ดำเนินการควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และมีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและบริการให้เป็นไปตามสถานการณ์ทางตลาดสำนักงานให้เข้า โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ อุปทาน ของผู้เช่า นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อพัฒนาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ อีกทั้งยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

3. การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีนโยบายเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการ ด้วยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยเน้นการรักษาคุณภาพของการให้บริการให้ดีขึ้น พร้อมกำกับดูแล รวมถึงการติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4. การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

- การตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการ และกำหนดราคาค่าเช่า ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า

- การเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการบริหารช่องทางการดำเนินกิจกรรมทางการตลาดและช่องทางการจัดจำหน่ายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

- การดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการ เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ พื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน

- การจัดให้มีแผนการดูแลรักษาซ่อมแซมโครงการ และการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อรักษาศักยภาพและความได้เปรียบในการแข่งขันของโครงการ

- การส่งเสริมภาพลักษณ์โครงการ โดยการบริหารจัดการและการดำเนินงานที่ดี มุ่งเน้นการรักษาคุณภาพ ไม่เอาเปรียบลูกค้า มีความซื่อสัตย์ในการดำเนินงาน ตรงไปตรงมาโปร่งใส และทำประโยชน์ต่อสังคมในด้านต่างๆ ซึ่งก่อให้เกิดความน่าเชื่อถือต่อโครงการ และผู้บริหาร

5.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

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

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ ในส่วนของรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการปล่อย

เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่าซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ อาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน เป็นต้น โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

กองทรัสต์เช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ตลอดสัญญาเช่า 3 ปี ทั้งนี้ผลประโยชน์ใดๆ อาทิ เงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าอาคารสำนักงาน อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้ดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

5.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ แต่งตั้งบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ประวัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้เริ่มก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2539 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารเชิงพาณิชย์และโรงแรม โดยมุ่งเน้นพัฒนาอาคารสำนักงานในเขตธุรกิจชั้นใน (Central Business District) เป็นหลัก เพื่อบริการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ปัจจุบัน นอร์ท สาธร เรียลตี้ ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 20 ปี มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของ นอร์ท สาธร เรียลตี้ 2 อาคาร ได้แก่ อาคารสาทร สแควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

2. ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ไม่เกิน 8% ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานจะไม่เกินอัตราร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สิน

หลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) และค่าธรรมเนียมผันแปรที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

3. ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์จากการที่ทั้ง บริษัทฯ และนอร์ท สแตร รีลตี้ เป็นบริษัทในเครือของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) กล่าวคือ บริษัทฯ เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) โดย ณ วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ในขณะที่ นอร์ท สแตร รีลตี้เป็นบริษัทในเครือของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) กล่าวคือ นอร์ท สแตร รีลตี้เป็นบริษัทย่อยของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดย ณ วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในนอร์ท สแตร รีลตี้คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของนอร์ท สแตร รีลตี้ และบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) โดย ณ วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 39.28 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ได้ทำการจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมด ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 39.28 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

จำกัด (มหาชน) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2562 เวลา 10.00 น. ณ ห้องแอดมินิ คริสตัล ฮอลล์ โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก อะ ลักซ์ซูรี คอลเล็คชั่น โฮเทล เลขที่ 61 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

4. อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ปัจจุบัน บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ไม่มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ในการดำเนินการเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์นั้น ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และนอร์ท สแตร รีลตี้ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อกำหนดเรื่องข้อตกลงการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทนอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด จะไม่รับบริหารพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าพื้นที่อื่นๆ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจหลัก (Core Central Business District : Core CBD) ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

แนวทางการกำกับการดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

1. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

2. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หลักการคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

3. นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

6. การกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงิน

6.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแลซ่อมบำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

- กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

6.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์สถาบันการเงินบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัยและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมายประกาศคำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมายประกาศคำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

6.3 สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้และตามที่กฎหมายกำหนดเว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

- ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

6.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดเช่นการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามที่กฎหมายกำหนด

- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ

6.5 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือ

ทรัพย์สินของกองทรัสต์และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันจากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป

- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์

- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินในการกู้ยืมเงินและจัดหาหลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งก่อนหน้าหรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มีจำนวนลดลงหรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือหลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแลซ่อมบำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 1 หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

6.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้/หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

6.7 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชี

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เดนเวนเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย - ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้ที่ 2 : ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก วงเงินสินเชื่อที่ 3 : ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราคงที่ต่อไป อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 2 : ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้สำหรับวงเงินกู้ที่ 2 นี้จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1 ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ วงเงินสินเชื่อที่ 3 : ระยะเวลาชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกันกรณีที่ได้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้นๆ ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) และการสิ้นสุดภาระของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) สำหรับวงเงินสินเชื่อที่ 3 นี้จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ หรือ ชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อนึ่ง กองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ก่อนวันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นของแต่ละวงเงิน โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใดบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<p>1. ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ในกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก มีดังนี้</p> <p>1.1 ในระหว่างที่มีการหยุดชะงักของธุรกิจ และในทันทีที่ได้รับเงินประกันที่ได้รับในช่วงธุรกิจหยุดชะงัก ผู้กู้ตกลงโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระอยู่ในขณะนั้นภายใต้สัญญา (หากมี) ให้แก่ผู้ให้กู้โดยทันที</p> <p>1.2 นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 1.1 ข้างต้น ผู้กู้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่อย่างมีเงื่อนไขในกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้แก่ผู้ให้กู้และภายหลังเข้าทำสัญญาโอนสิทธิผู้กู้จะดำเนินการให้มีการสลักหลังกรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมและเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม</p> <p>2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีรับเงินอันเกี่ยวกับสิทธิการเช่า ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงการเลิกสัญญาเช่าและให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี</p> <p>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีดำเนินการซึ่งเปิดไว้เพื่อรับรายได้จากค่าเช่า</p> <p>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาร รีลตี้ จำกัด ในบัญชีเพื่อรับเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาร รีลตี้ จำกัด และให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี โดยผู้ให้กู้ตกลงว่าจะต้องให้นำเงินในบัญชีดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการซ่อม/สร้างทรัพย์สินซึ่งได้เอาประกันภัยไว้ที่เสียหายเท่านั้น</p> <p>5. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการทุกสัญญาของโครงการสาทรสแควร์ ซึ่งมีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี ให้แก่ผู้ให้กู้</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p> <p>“การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข” หมายถึง การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิเรียกร้อง ประโยชน์ ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนซึ่งมีอยู่ภายใต้สิทธิหรือทรัพย์สินที่ได้โอนดังกล่าว เช่น สิทธิที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง สิทธิที่จะได้รับเงินประกันภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ซึ่งการโอนสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้นั้นจะมีผลเป็นการโอนสิทธิเด็ดขาดเมื่อ (ก) เกิดเหตุการณ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเหตุผิดสัญญา (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ (ข) ผู้ให้กู้ได้ออกหนังสือแจ้งการความมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเรียกร้องให้การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีผลสมบูรณ์</p> <p>“การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาด” หมายถึง การโอนสิทธิเรียกร้อง ประโยชน์ ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนให้แก่ผู้ให้กู้ซึ่งมีผลทันทีที่มีการลงนามในสัญญาโอนสิทธิ ทั้งนี้ การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดจะใช้ในกรณีการโอนสิทธิในเงินประกันที่จะได้รับภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระในขณะนั้นภายใต้สัญญา (หากมี)</p>

<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย/การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า <p>โดยเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</p>
<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กุตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ <ul style="list-style-type: none"> - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ จำนวนเกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อย่างไรก็ตาม ผู้กู้สามารถก่อหนี้ได้ หากการก่อหนี้ดังกล่าวเข้าเงื่อนไข (1)-(3) ดังต่อไปนี้ (1) ไม่มีข้อตกลงและเงื่อนไขสำคัญตามที่สรุปไว้เบื้องต้นในตารางนี้ อันเป็นการให้เปรียบแก่ผู้ให้กู้อื่นมากกว่าผู้ให้กู้ (2) การชำระคืนเงินกู้เป็นไปในคราวเดียว (เว้นแต่ กรณีผู้ให้กู้เป็นบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย หรือนิติบุคคลอื่นใด ซึ่งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องมีการชำระคืนหนี้บางส่วน ให้มีการแบ่งชำระคืนเงินกู้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ตลอดอายุของสัญญาเงินกู้) และ (3) เป็นการก่อหนี้เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สินประเภทพื้นที่สำนักงาน ร้านค้า และ/หรือ ห้องประชุมให้เช่า - ก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นใด เว้นแต่เป็นทางการค้ำประกันของผู้กู้ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน - ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้ำประกันของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ - ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถเข้ากระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กู้ ตามเงื่อนไขที่จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ซึ่งจะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป - เข้าทำสัญญาเช่าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้กู้ ทั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วน โดยกำหนดให้มีการชำระค่าเช่าในคราวเดียว - ทำธุรกรรมจำหน่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่ไม่ใช่การค้ำประกันของผู้กู้ 2. ผู้ให้กุ่มีสิทธิในการบังคับชำระหนี้กับลูกหนี้หรือหลักประกันการกู้ยืมตามจำนวนเท่าที่ตนเป็นเจ้าของและมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือมูลหนี้นั้น <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>

กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้ที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้)
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2561 ที่ประชุมได้อนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debenture) ภายในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์บางส่วน และกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ครั้งแรก เพื่อชำระคืนภาระเงินกู้ให้แก่เจ้าหนี้สัญญาเงินกู้ ตามรายละเอียดดังนี้

ชื่อสัญญา		จำนวนเงิน (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อที่ชำระ	
		เงินต้น		
1.	สัญญาเงินกู้ระหว่าง กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1,000	วงเงิน กู้ที่ 1 :	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
2.	สัญญาเงินกู้ระหว่าง กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT) และธนาคารออมสิน	1,000	วงเงิน กู้ที่ 1 :	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
รวม		2,000		

ส่งผลให้ ณ สิ้นปีบัญชี วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีภาระหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ เพียง 2 วงเงินกับทางธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีวงเงินกู้และสินเชื่อดังนี้

วงเงินกู้ที่ 2 : ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

วงเงินสินเชื่อที่ 3 : ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลา วงเงินทุกปี 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 ทั้งนี้รายละเอียดและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่ กองทรัสต์เสนอขายสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน “ส่วนการจัดการและการกำกับดูแลหัวข้อตราสารที่กองทรัสต์ เป็นผู้ออก”

โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

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

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงสรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทฯ

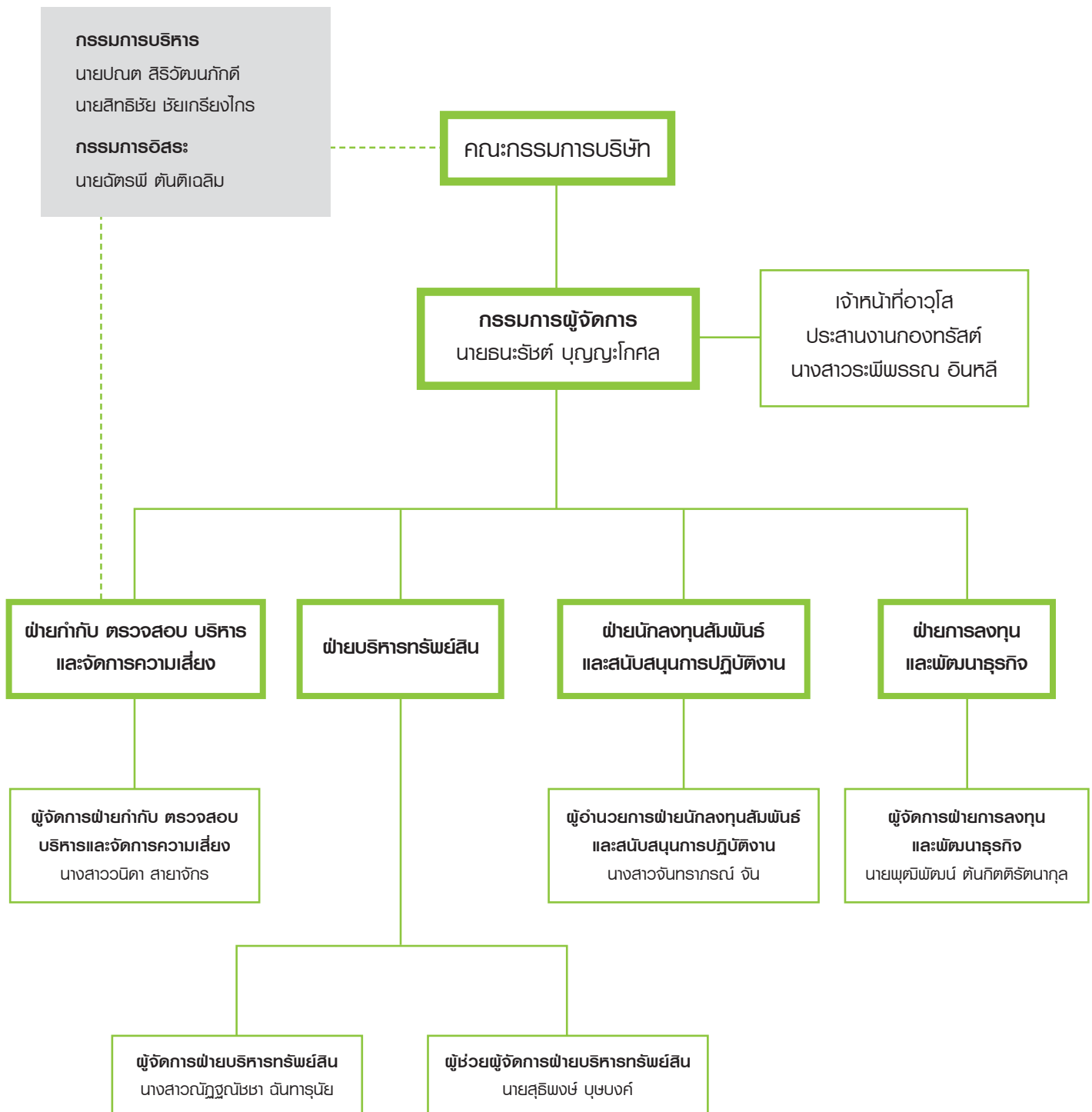
ชื่อบริษัท	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (Univentures REIT Management Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0105558004214
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	9 มกราคม พ.ศ. 2558
ที่ตั้งของบริษัท	57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: 0 2643 7620 โทรสาร: 0 2643 7625 อีเมล: ir-uvrm@univentures.co.th เว็บไซต์ : www.gvreit.com
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	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	999,970	99.9970
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 2562 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



รายชื่อและประวัติคณะกรรมการ

นายวัตรพี ตันติเฉลิม

ตำแหน่ง ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ



คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- 2558 - ปัจจุบัน
ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
บริษัท เบรล 8 พลัส จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
บริษัท แม็ทซิ่ง แม็กชีโมส์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

- 2555 - 2558
กรรมการ / อุปนายกสมาคม
สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC)
- 2548 - 2558
กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

- 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท เอสไอเอสพี จำกัด (มหาชน)
- 2558 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทาลิส จำกัด
- 2552 - ปัจจุบัน
กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการ
กลยุทธ์องค์กร
บริษัทหลักทรัพย์ เพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน)

- 2554 - 2557
Executive Board Member
หอการค้านานาชาติแห่งประเทศไทย (ICC)
- 2551 - 2553
กรรมการอิสระ
บริษัท ไมเนอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



นายปณต สิริวัฒนภักดี

ตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ มหาวิทยาลัยลอนดอน ประเทศอังกฤษ
- ปริญญาตรี วิศวกรรมการผลิต มหาวิทยาลัยบอสตัน ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรวิศวกรรม อุตสาหกรรม และเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยแมสซาชูเซตส์ ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2555 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร /
กรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหา
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
(มหาชน)
- 2550 - ปัจจุบัน
รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร /
กรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหา /
กรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด
(มหาชน) (เดิมชื่อ บมจ. ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น)

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

- 2562 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท นอร์ม (2019) จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท ควอนตัม เทรดิง จำกัด
(เดิมชื่อ บจก. บุรีรัมย์ ดีเวลลอปเม้นท์)
- 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เทอราโกร เฟอร์ติไลเซอร์ จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เอ็นวาย พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท สิริดำรงธรรม จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท รักดีพัฒนา จำกัด

- 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท น้ำใจไทยเบฟ (วิสาหกิจเพื่อสังคม) จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เอเชียน แคปปิตอล จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท วัฒนภักดี จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เกษมทรัพย์ ภัคดี จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท / กรรมการ
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด
- 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ, Frasers Logistics & Industrial Asset
Management Pte Ltd., Manager of Frasers
Logistics & Industrial Trust (REIT/Trust)
- 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์
(ประเทศไทย) จำกัด
- 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท ควอนตัม แคปปิตอล ดีเวลลอปเม้นท์
จำกัด
- 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้งส์ (2519) จำกัด
- 2557 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด
- 2557 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เลควิว กอล์ฟ แอนด์ ยอร์ช คลับ จำกัด
- 2557 - ปัจจุบัน
กรรมการ, Frasers Hospitality Asset Management
Pte Ltd., Manager of Frasers Hospitality Real
Estate Investment Trust (REIT/Trust)
- 2557 - ปัจจุบัน
กรรมการ, Frasers Hospitality Trust Management Pte
Ltd., Manager of Frasers Hospitality Business Trust
(REIT/Trust)
- 2556 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 2556 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เกษมทรัพย์สิริ จำกัด
- 2555 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี เอ็กซิปปิชั่น แอนด์ คอนเวนชัน
เซ็นเตอร์ จำกัด
- 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เอ็น.ซี.ซี. เอ็กซิปปิชั่น ออกาไนเซอร์ จำกัด
- 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เอ็น.ซี.ซี.แมนเนจเม้นท์ แอนด์
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เอ็น.ซี.ซี. อิมเมจ จำกัด
- 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- 2553 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท ชีวาศรม อินเตอร์เนชั่นแนล เฮลท์
ริสอร์ท จำกัด
- 2552 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เดอะชะอำ ยอร์ช คลับ โฮเต็ล จำกัด
- 2552 - ปัจจุบัน
กรรมการ, International Beverage Holdings (UK)
Limited
- 2551 - ปัจจุบัน
กรรมการ, InterBev (Singapore) Limited
- 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท อเดลฟอส จำกัด
- 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- 2549 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท คริสตอลลา จำกัด
- 2549 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท พรณธิอร จำกัด
- 2548 - ปัจจุบัน
กรรมการ, International Beverage Holdings Limited
- 2547 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท เปียร์ทิพย์ บิวเวอรี่ (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
- 2544 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

- 2560 - 2562
กรรมการ, บริษัท ทรัพย์สมบูรณ์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ พลัส จำกัด
- 2556 - 2559
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2553 - 2556
กรรมการ, บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2550 - 2560
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
- 2553 - 2562
กรรมการ, บริษัท นอร์ธ ปาร์ค เรีลเอสเตท จำกัด
- 2553 - 2562
กรรมการ, บริษัท นอร์ธปาร์ค กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด
- 2552 - 2562
กรรมการ, บริษัท หนองคายคันทรี กอล์ฟคลับ จำกัด
- 2557 - 2561
กรรมการ, บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- 2556 - 2558
กรรมการ, บริษัท ทิพย์สุโขทัย ไปโอ-เทค จำกัด
- 2556 - 2558
กรรมการ, บริษัท ทิพย์สุพรรณบุรี ไปโอเอนเนอयी จำกัด
- 2555 - 2560
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด
- 2554 - 2558
กรรมการ, บริษัท ทิพย์สุโขทัย ไปโอ รีไฟเนอयी จำกัด
- 2554 - 2558
กรรมการ, บริษัท ทิพย์นครสวรรค์ ไปโอเอนเนอयी จำกัด
- 2554 - 2556
กรรมการ, บริษัท วัฒนพัฒน์เทรดดิ้ง จำกัด

- 2544 - ปัจจุบัน
กรรมการ, International Beverage Holdings (China) Limited
- 2544 - ปัจจุบัน
กรรมการ, Blairmhor Distillers Limited
- 2544 - ปัจจุบัน
กรรมการ, Blairmhor Limited
- 2554 - 2555
กรรมการ, บริษัท โรงงานอุตสาหกรรมกระดาษบางปะอิน จำกัด
- 2553 - 2555
กรรมการ, บริษัท เอ ซี เค รีลตี้ จำกัด
- 2552 - 2556
กรรมการ, บริษัท ปรีดีประภา จำกัด
- 2551 - 2558
กรรมการ, บริษัท ทิพย์สุโขทัย ไปโอ รีไฟเนอयी จำกัด
- 2551 - 2558
กรรมการ, บริษัท ทิพย์กำแพงเพชร ไปโอเอนเนอयी จำกัด
- 2551 - 2558
กรรมการ, บริษัท น้ำตาลทิพย์นครสวรรค์ จำกัด
- 2551 - 2557
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้ง จำกัด
- 2551 - 2557
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- 2551 - 2557
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี แลนด์ รีเทล จำกัด
- 2551 - 2556
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี เรีลเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2550 - 2556
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด
- 2549 - 2559
กรรมการ, บริษัท สิริwana จำกัด
- 2549 - 2558
กรรมการ, บริษัท น้ำตาลทิพย์กำแพงเพชร จำกัด
- 2549 - 2558
กรรมการ, บริษัท อุตสาหกรรมน้ำตาลสุพรรณบุรี จำกัด
- 2548 - 2557
กรรมการ, บริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด
- 2547 - 2556
กรรมการ, บริษัท โกลด์เอนเวลธ์ จำกัด



นายสุกฤษฎีชัย ไชยกิจไกร

ตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- 2558 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2555 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
(มหาชน)
- 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหาร
ความเสี่ยง / กรรมการกำกับดูแลกิจการ
บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ หัวหิน จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท วัฒนภักดี จำกัด
- 2556 - ปัจจุบัน
กรรมการ, เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด
- 2556 - ปัจจุบัน
กรรมการ, เฟรเซอร์ แอนด์ นีฟ ลิมิเต็ด

ประวัติการอบรมหลักสูตรจากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

- 2554 - ปัจจุบัน
กรรมการ / รองประธานคณะกรรมการบริหาร คนที่ 2
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)
- 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
- 2550 - ปัจจุบัน
กรรมการ, บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท
(ระยอง) จำกัด
- 2549 - ปัจจุบัน
กรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร คนที่ 2
บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2547 - ปัจจุบัน
กรรมการ / รองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่อาวุโส
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- 2547 - ปัจจุบัน
กรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร
บริษัท เปียร์ทิพย์ บิวเวอรี่ (1991) จำกัด
- 2544 - ปัจจุบัน
กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)

1.3.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

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

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. 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 และกองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น

3. กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

4. กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

5. พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

6. พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ

7. พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

8. พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

9. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

10. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

ก. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ และดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ข. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และทรัสต์

ค. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ง. การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่นๆ เป็นต้น

จ. งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

ฉ. งบประมาณประจำปี และแผนงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับนี้กำหนดให้คณะกรรมการอนุมัติ

ช. รายจ่ายพิเศษหรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ทำเรื่องขออนุมัติ

ซ. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

11. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายบริหาร ทรัสต์สิน และฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา รับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

1. เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

ก. ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์

ข. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ และแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหา

ผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ง. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหาร ทรัสต์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข

จ. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

2. เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

ก. กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

ข. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปี ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ

ง. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์

จ. เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ฉ. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

1.3.2 กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท 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 หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษา

ทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

8. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ

9. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

10. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา

2. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน

และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

5. กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้

ก. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์

ข. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ 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 และการเลิกจ้าง พนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน

3. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

4. เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

5. มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุง ระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

6. มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

7. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร



01

นายธนรัชต์ บุญญะโกศล

กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- มีนาคม 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- พฤษภาคม 2555 - มีนาคม 2561
ผู้จัดการกองทุนอาวุโส ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
- สิงหาคม 2543 - เมษายน 2555
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

02

นางสาวจันทราภรณ์ จัน

ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต
(ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- ธันวาคม 2558 - ปัจจุบัน
หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กันยายน 2560 - มีนาคม 2561
ดำรงตำแหน่งและปฏิบัติงานรักษาการกรรมการผู้จัดการ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- พฤศจิกายน 2549 - พฤศจิกายน 2558
Assistant Vice President (Finance)
บริษัท แปซิฟิค สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด

03 นางสาวนิตา สายจักร

ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี บัณฑิตใหม่
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประสบการณ์ทำงาน

- กรกฎาคม 2562 - ปัจจุบัน
ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- เมษายน 2552 - มิถุนายน 2562
ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน
บริษัท ซีเอส ล็อกซอินโฟ จำกัด (มหาชน)

04 นางสาวณัฐณิชา อันการุณย์

ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สังคมวิทยาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- ธันวาคม 2561 - ปัจจุบัน
ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- เมษายน 2554 - พฤศจิกายน 2561
ผู้จัดการอาคาร
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- มิถุนายน 2551 - มีนาคม 2554
เลขานุการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
บริษัท อัมรินทร์ราชประสงค์ จำกัด

05 นายวุฒิพัฒน์ ตันกิตติรัตนกุล

ผู้จัดการฝ่ายการลงทุนและพัฒนารัฐกิจ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท
MSc Investment and Hedge
Fund Management
University of Glasgow

ประสบการณ์ทำงาน

- มิถุนายน 2561 - ปัจจุบัน
ผู้จัดการฝ่ายการลงทุนและพัฒนารัฐกิจ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กุมภาพันธ์ 2558 - พฤษภาคม 2561
ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

1.4 หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1.4.1 หน้าที่โดยทั่วไป

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน

2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

ก. มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ข. เปิดเผยให้เห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด

ค. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

ง. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการ

กองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุนดังนี้

(2.1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์สินตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์สินเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(2.2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน

(2.3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (2.3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

จ. ปฏิบัติตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ

โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

ฉ. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยืนยันได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็น และเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร

3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

4. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

ข. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี

(2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

6. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป

7. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก. ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

ข. ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

8. ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงานการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

9. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

10. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์สำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. มีคำสั่ง หรือร้องขอ

11. หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

12. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

13. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

1.4.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

ก. การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ข. การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค. การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

ง. การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีความสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

จ. การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด

ฉ. การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

ช. การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)

ซ. การตรวจสอบและควบคุมภายใน

ณ. การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ญ. การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

ก. การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ข. มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

ค. ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมีใช้การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (2.1) (ก) (ข) (ค) (ง) และ (ฉ)

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

2. บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4. ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น

ก. กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข. กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ค. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

ง. บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์

จ. พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ฉ. จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม

ช. จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)

ซ. ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาใช้บริการ และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ฌ. ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ญ. จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสินใจหรือการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

ฎ. ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนั้นสงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

ฏ. จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

ฐ. กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

5. ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

6. จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

7. จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหารซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

8. ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

9. ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

10. จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชีซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

11. กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

12. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า

13. ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสินใจของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

1.4.3 หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

ก. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น

ข. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

ค. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

ง. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อัน

เนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

จ. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำ
อันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตาม
สัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญา
ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์
จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม
ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้าม
ในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้
จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของ
กองทรัสต์

2. การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหาร
จัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อ
รักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

ก. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำ
หรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย
เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการ
จัดการรายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับ
และรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผน
งบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับ
ความเห็นชอบจากทรัสต์

ข. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน
ให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณา
หรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดการรายได้ และลดความเสี่ยงจาก
ความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้
แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนิน
การให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้

ง. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณา
หรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่

หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของ
ผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความ
เสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ
พื้นที่ในแต่ละปี

จ. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนร่วมในการ
กำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตรา
ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสม
ตามสถานะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น

ฉ. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการ
ควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์
หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับ
อุตสาหกรรม

ช. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสม
ของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการ
ที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป

ซ. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการ
จัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์
ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน

ฌ. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและ
ผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมาย
กำหนด

ญ. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติ
ในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง
สุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ฎ. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบ
ควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการ
ติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วน
ถูกต้อง

(2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป
ความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ
กองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้

(3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สิน
ของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้
จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

1.5 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

1. จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนบริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลักเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายรวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

1.1 ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

- กำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

- ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และเพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

- ดำเนินการสรุปและนำเสนอเพื่อพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการสำหรับกรณีรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ

1.2 ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

- ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

- วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์

- กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด

- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

- ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัย จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน

- ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ

- ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ที่มีความครบถ้วนและถูกต้อง

- ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ

1.3 ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ

- ดำเนินงานตามแผนงานเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์

- วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น

- จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน

- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

- ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

- จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์

1.4 ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และคู่สัญญา ตาม

ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการทรัสต์และกองทรัสต์

- ติดตามและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม
- จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource)
- การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท
- การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์
- งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

2. จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

- 2.1 ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์
 - 2.2 ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
 - 2.3 ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
 - 2.4 ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
 - 2.5 ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
 - 2.6 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
 - 2.7 ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
 - 2.8 ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - 2.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - 2.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
 - 2.11 ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อยมีรายละเอียดตามตาราง ดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน / ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> การลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)	<ul style="list-style-type: none"> การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	<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 และกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการติดตามควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
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"> ระบบควบคุมภายในและการดำเนินงานประกอบด้วยระบบงานย่อย 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) - ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง) - ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง) • ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
9. ระบบการติดต่อสื่อสาร กับผู้ลงทุนและการจัดการ กับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<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% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สแธร์ 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 ศิริธนชัย 2. นายสมบุญ วัฒนชัยवाल 3. นายกำพล ปุญโสณี 4. นายวิวัฒน์ คุตตะเทพ 5. นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ
คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน	กรรมการกลุ่ม ก. (นายธนพล ศิริธนชัย นายกำพล ปุญโสณี และนายวิวัฒน์ คุตตะเทพ) หนึ่งท่านลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการกลุ่ม ข. (นายสมบุญ วัฒนชัยवाल และนายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ) หนึ่งท่าน รวมเป็นสองท่านและประทับตราสำคัญของบริษัท
วัตถุประสงค์	การบริการเพื่อการบริหารสำนักงานแบบเบ็ดเสร็จ

ที่มา : กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 2 ตุลาคม 2562

2.2 วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้ง บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่หลัก ดังนี้
 - 1.1 จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์
เข้าลงทุนตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์
ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.2 บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์
เข้าลงทุน ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการ
ควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายสิ่งแวดล้อม และ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.3 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ
และการตรวจสอบภายใน
 - 1.4 พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณาแผน
การส่งเสริมการขายสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

2. หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียของตน และของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทฯ และทรัสต์กำหนดให้แก่บริษัทฯ และทรัสต์ทราบ

3. หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

4. หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและตกลงว่า การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ในการกำกับดูแลของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสต์ในการปฏิบัติตามระบบกำกับดูแลสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่บริษัทฯ และ/หรือทรัสต์กำหนดอย่างเคร่งครัด

5. หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มีการปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นบริษัท รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่บริษัท และทรัสต์ทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

6. การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)

การปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการด้วยตนเองเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่บางส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือประกาศใดๆ ที่ใช้บังคับแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในนโยบายเกี่ยวกับการมอบหมายงาน และการว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ช่วยเหลือในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Outsourcing) ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเปิดเผยต่อบริษัท แล้ว โดยผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการมอบหมายดังกล่าวทุกครั้ง นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องควบคุมดูแลผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวให้ปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ แห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7. ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีการปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นบริษัทโดยรวม

2.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) ไม่เกิน 40 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ และไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการสาทร สแควร์ และค่าธรรมเนียมผันแปร (variable fee) ในอัตราไม่เกิน 8% ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดของแต่ละโครงการ ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3. ทรัสต์

3.1 ข้อมูลทั่วไป

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

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

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

3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.99
2	นายประธาน อัจฉรวรรณ	1	0.00
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสาธิต	1	0.00
รวม		27,154,274	100

3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรีสต์

ทรีสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรีสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพพร้อมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรีสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรีสต์ได้แก่

1. ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรีสต์บริหารจัดการกองทรีสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไขยับยั้งหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรีสต์ตามที่เห็นสมควรกรณีที่ผู้จัดการกองทรีสต์กระทำการหรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรีสต์หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ทุกครั้งโดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ ทรีสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่า เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรีสต์ทราบ

การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. จัดการกองทรีสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกันยับยั้งหรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรีสต์หรือผู้ถือหุ้นทรีสต์โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรีสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรีสต์รายใหม่

5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรีสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรีสต์โดยระบุว่าทรีสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรีสต์ในการบริหารจัดการกองทรีสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรีสต์รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทรีสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรีสต์ในสัญญาก่อตั้งทรีสต์

3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรีสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรีสต์ ทรีสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรีสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกิน 0.3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อาจมีการปรับขึ้นอัตราขั้นต่ำในกรณีที่มีการเพิ่มทุน อันส่งผลให้มีการเพิ่มงานหรือหน้าที่ของทรีสต์)

4. ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่ : ชั้น 48 - 50 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 0 2677 2000

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรีสต์

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

4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชล จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 2 อาคารเพลนิจิต เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 17 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 0 2656 7000

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากสัญญา

1.1 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินหลักจะถูกลดเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าพื้นที่อาคารหรือสัญญาเช่าช่วงอาจถูกลดเลิกไปด้วย

1.2 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

2.3 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.4 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่

2.5 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

2.6 ความเสี่ยงจากการชำระค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

2.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

2.9 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์

2.10 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมโดย ณ สิ้นปีบัญชี 2561 กองทรัสต์มีการเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้เดิมโดยอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ได้เสนอขายนั้น เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลงานของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ หากอัตราดอกเบี้ยตลาดมีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางลดลงจากอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เสนอขายหุ้นกู้ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย หรือเงินต้นตามเงื่อนไขที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ถูกผู้ซื้อหุ้นกู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องอื่นใดตามเงื่อนไขหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้

2.11 ความเสี่ยงจากการใช้เงินประกันการเช่าในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

3.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS

3.3 ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติอุทกภัยและ
การก่อวินาศภัย

3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินขดเชยจากการ
ประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ
ที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์
ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
จากปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบให้มูลค่า
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกำไรขั้นต้นที่ได้จาก
อสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์
ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมิน
ค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของ
อสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของ
อสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบัน
หรือในอนาคต

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจ
ลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน

5.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับ
จากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับ
จากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

5.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงอาจมี
ความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่า
โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย

5.4 กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่
และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วน
ไปด้วย

5.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี
ในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้
ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญ
ต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการ
ดำเนินงานของกองทรัสต์

5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.7 ความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์
ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจ
ส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึง
ตลาดหลักทรัพ์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อ
ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

5.8 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย
หน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพ์

การกำกับดูแลกองทรัสต์

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

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

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามคู่มือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2. คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของ

คณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมและให้ข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุมดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบการเงินระหว่างกาล

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

วาระที่ 5 พิจารณารับทราบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

3.1 ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์เป็นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม

2. ในการจัดประชุมคณะกรรมการจะจัดให้มีวาระการประชุมต่างๆ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบ หรืออนุมัติดำเนินการในการดำเนินงานต่างๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แผนธุรกิจตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น

3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยในการออกเสียงลงคะแนนนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

4. ในการประชุมประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญและเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญโดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม

5. จัดทำบันทึกรายงานการประชุมและเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

3.2 ธุรกิจที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

1. เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

ก. ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์

ข. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ง. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข

จ. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

2. เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

ก. กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

ข. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค. แนวทางในการดำเนินการรับซื้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ

ง. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์

จ. เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ฉ. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน โดยได้กำหนดนโยบายการรักษาความลับของข้อมูล / การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในไว้อย่างชัดเจนไว้ในคู่มือจรรยาบรรณของบริษัท และได้มีการสื่อสารนโยบายดังกล่าวไปยังกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนให้รับทราบอย่างทั่วถึง ซึ่งนโยบายมีข้อกำหนด ดังนี้

1. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีหน้าที่ต้องเก็บรักษาข้อมูลความลับของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจ หรือราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

2. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ในการหาประโยชน์ส่วนตน และมีให้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตนหรือให้ข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่น เพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

3. ไม่เปิดเผยข้อมูลความลับทางธุรกิจของบริษัทฯ เช่น แผนงาน เทคโนโลยี สิ่งประดิษฐ์ แบบแปลน แผนที่ตัวเลข หรือสูตร ซึ่งถือเป็นสิทธิของบริษัทฯ โดยผู้ที่ล่วงรู้ข้อมูลจะต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกแม้พ้นสภาพการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ไปแล้วก็ตาม โดยกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน ที่ลงนามรับทราบและปฏิบัติตามคู่มือจรรยาบรรณนี้มีหน้าที่ต้องยอมรับพันธะผูกพันที่จะไม่เปิดเผยข้อมูล หรือเอกสารที่เป็นความลับ หรือความลับทางการค้า ที่ได้ล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ต่อไปอีก เป็นเวลาสองปี เมื่อพ้นจากหน้าที่ในบริษัทฯ ไปแล้ว

4. เพื่อป้องกันมิให้มีการนำข้อมูลภายในมาแสวงหาประโยชน์ อันเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ ได้กำหนดชั้นความลับของข้อมูล โดยข้อมูลที่สำคัญที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจหรือราคาของหน่วยทรัสต์ จะจำกัดให้รับรู้ได้เฉพาะกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

5.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักรอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ประเภทและชนิดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีแผนจะลงทุนนั้น จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าวด้วย โดยมีหลักเกณฑ์การลงทุนดังนี้

1. จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

ก. อสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

ข. สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

2. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

3. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในกรณีมีการจำหน่าย)

4. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และยังคงแสดงไว้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

5. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก. เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือน ก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย และ

ข. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องเป็นผู้ที่มีความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

6. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงให้เห็นแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

7. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก. กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

ข. แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

5.2 การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการในการจัดหาผู้เช่า

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ใช้พื้นที่และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่และการให้เช่าเท่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นนั้น จะต้องมิข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประโยชน์นั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก

5. ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทนเต็มจำนวน (Full Replacement Cost) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) หรือในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าพื้นที่อาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าวเนื่องจากเหตุใดๆ เช่น การเช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

6. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

6.1 ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

1. มีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้วไม่น้อยกว่า 50 (ห้าสิบล้านบาท

2. มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานหรือธุรกิจประเภทใกล้เคียงรวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี

3. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด) กรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเรื่องลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

4. ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและทรัสต์จะพิจารณาและดำเนินการ ดังต่อไปนี้

บริษัทฯ มีขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคลจะพิจารณา
ผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์
ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้น บริษัทฯ
โดยฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคลจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น
ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษา
ทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า
การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกัน
การรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้
รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการ
ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่ม
ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

2. พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทน
ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจจะกำหนดตามระดับ
ความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง ใหพยายามเพิ่มรายได้ให้แก่
กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับ
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิ
จากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

3. ฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคลจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและคัด
เลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยใน
การออกเสียงในเรื่องนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออก
เสียง

4. ฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคลจะนำรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือก
เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัทฯ
แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ หลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ

5. ทรัสต์จะพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง
บุคคลที่ได้รับการเสนอมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน
7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากได้รับการแจ้งจากบริษัทฯ ทั้งนี้ ทรัสต์
จะพิจารณาโดยคำนึงถึงผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาและความ
เหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนเป็นหลัก

6. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล และทรัสต์
จะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ต่อไปภายหลังจากได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว

7. การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

7.1 การดำเนินการและการติดตามการปฏิบัติงานของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่า
บริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคลมีหน้าที่ที่ต้องดำเนินการตรวจสอบ
ความครบถ้วนสมบูรณ์ของการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่า
บริการของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1.1 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการ

รายได้ของกองทรัสต์ประเภทรายได้ค่าเช่าและ
ค่าบริการพื้นที่ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคลจะดำเนินการ
ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ออกใบแจ้งหนี้ทุกเดือน

1.2 การติดตามการชำระเงิน

ผู้บริหารฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคลของบริษัทฯ
มีหน้าที่สอบทานการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า
ได้ดำเนินการติดตามการรับชำระเงินของรายได้ประเภทต่างๆ
ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับไว้อย่างครบถ้วนและถูกต้องหรือไม่
โดยจะจัดให้มีระบบการติดตามโดยให้ฝ่ายการเงินของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ติดตามการชำระเงินโดยเทียบกับ
รายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย
ซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน ทั้งนี้ ฝ่ายการเงินของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการประชุมร่วมกับฝ่ายขาย
เป็นประจำทุกสัปดาห์ เพื่อติดตามยอดค้างชำระ นอกจากนี้
ฝ่ายบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องติดตาม
อีกครั้งหนึ่งสำหรับยอดที่ยังไม่ได้รับชำระตามที่กำหนดใน
สัญญาเช่าและสัญญาบริการ จากนั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
และสนับสนุนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ จะตรวจสอบความ
ครบถ้วนของเงินที่ได้รับชำระมา โดยเทียบกับรายละเอียด
ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุ
งวดชำระอย่างชัดเจน

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคลจะตรวจสอบ
ความครบถ้วนของเงินที่ได้รับชำระมา โดยเทียบกับรายละเอียด

ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุ
งวดชำระอย่างชัดเจน

1.3 การฝากเงินที่ได้ทำการชำระแล้ว

เมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับการชำระเงิน
ค่าเช่าหรือค่าบริการแล้ว (ทั้งรูปแบบเช็คธนาคารและเงินสด)
จะถูกนำไปฝากในบัญชีของกองทรัสต์ภายในวันเดียวกัน
หรืออย่างช้าที่สุดในวันทำการถัดไป

2. ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ผู้ที่มีหน้าที่
หลักในการเรียกเก็บ คือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่วน
ผู้จัดการกองทรัสต์โดยผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ
สนับสนุนการปฏิบัติงาน จะทำหน้าที่สอบถามค่าใช้จ่าย
ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้งว่า
ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บนั้นเป็นไปตามรายการค่าใช้จ่ายที่สามารถ
เรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่าย
จากกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน โดยค่าใช้จ่าย
ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์
ได้นั้นจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของ
กองทรัสต์และการให้บริการแก่ผู้ที่มาใช้บริการทรัพย์สิน
ของกองทรัสต์เท่านั้น โดยในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์จะระบุประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถ
เรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องไม่
ซ้ำซ้อนกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์
ได้ดำเนินการชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้
ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
จะดำเนินการสอบถามค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์
ทุกครั้ง โดยจะดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
กับประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บได้ที่กำหนด
ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2 หากเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญา
แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่ได้
รับอนุมัติจากทรัสต์ แต่บริษัทฯ เห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าว
เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ให้บริษัทฯ โดยคณะกรรมการ
นำเสนอเพื่อขออนุมัติจากทรัสต์เพื่อชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

2.3 ในกรณีค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
และสนับสนุนการปฏิบัติงานเป็นผู้ดำเนินการอนุมัติรายการ
ที่จัดเตรียมโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการชำระเงิน
ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หรือเป็นการชำระโดยตรง
ให้แก่ผู้ให้บริการ)

3. ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง

บริษัทฯ โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุน
การปฏิบัติงานจะจัดให้มี และจะกำหนดให้ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์มีระบบควบคุมการจัดซื้อจัดจ้างขั้นต่ำสำหรับ
การบริหารจัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

3.1 มีการพิจารณาผู้เสนอราคาที่มีคุณสมบัติ
ครบถ้วนอย่างน้อย 2-3 (สองถึงสาม) ราย (ยกเว้นการจัดซื้อ
ที่มีลักษณะพิเศษและมีผู้ให้บริการ/ผู้ขายสินค้าในตลาด
น้อยกว่า 3 (สาม) ราย หรือมีมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกิน
20,000 (สองหมื่น) บาท) โดยทำใบขออนุมัติซื้อ (Purchase
Requisition) พร้อมกับการเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคา
เพื่อนำเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติ

3.2 การจัดซื้อจัดจ้างทุกประเภทต้องผ่านการอนุมัติ
จากผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติและมีการลงนามอนุมัติ
ในเอกสารตามอำนาจที่กำหนด โดยในกรณีที่มีการขออนุมัติ
สั่งซื้อสินค้ามูลค่าไม่เกิน 5,000 (ห้าพัน) บาท/ชิ้น หรือมูลค่า
การสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกิน 20,000 (สองหมื่น) บาท ผู้มีอำนาจ
อนุมัติคือหัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการ
ปฏิบัติงาน สำหรับกรณีที่มีการขออนุมัติสั่งซื้อสินค้ามูลค่าเกิน
5,000 (ห้าพัน) บาท/ชิ้น หรือมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่า
20,000 (สองหมื่น) บาท แต่ไม่เกิน 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท
ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการ และหากมูลค่าการสั่งซื้อ
ต่อครั้งเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติ
คือคณะกรรมการบริษัทฯ

3.3 มีการจัดให้มีระบบควบคุมระบบการจัดซื้อ
จัดจ้างทั้งหมด โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่งานและ
ไม่ให้บุคคลเดียวทำการจัดซื้อจัดจ้างตั้งแต่ต้นจนจบ กล่าวคือ
บุคคลที่รับผิดชอบการจัดซื้อจัดจ้างต้องไม่ใช่บุคคลที่มีหน้าที่
ในการตรวจรับสินค้าหรือบริการ เพื่อตรวจสอบความครบถ้วน
สมบูรณ์และป้องกันการทุจริต เช่น การควบคุมด้วยหมายเลข
ใบสั่งซื้อ (Purchase Order) ที่เรียงลำดับหมายเลขไว้ล่วงหน้า
การกำหนดให้มีใบตรวจรับของพร้อมทั้งลายเซ็นของผู้ตรวจรับ
และการจัดส่งใบตรวจรับของและใบแจ้งหนี้ให้กับหน่วยงาน
บัญชีเพื่อทำการชำระเงิน เป็นต้น

4. ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์

4.1 บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มี
ระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้
มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็น
ไปตามหลักการดังต่อไปนี้

- มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์
โดยครบถ้วนถูกต้อง

- ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มาก
เกินความจำเป็นและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์
แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียก
เก็บได้ รวมถึงอยู่ภายใต้งบประมาณค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี

- มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สิน
ของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้
จัดหา

- ผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
เช่น อุปกรณ์สำคัญภายในอาคาร ได้รับการตรวจเช็คโดยช่าง
ผู้มีความชำนาญตามรอบบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ

- มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทุกระยะเวลาครบ 3 (สาม)
ปีบัญชีของกองทรัสต์ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับเกณฑ์การพิจารณาผลการ
ดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4.2 บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการทำงานของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ (Work Plan for Property Manager)
โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และ
ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันเป็นผู้ตรวจสอบแผนงาน
ดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าครอบคลุมหน้าที่ต่างๆ
ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ
เป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญา
แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ ตลอดจนกำหนดดัชนีชี้วัดผล
การปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4.3 บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำ
รายการตรวจสอบ (Checklist) หน้าที่ของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ ข้อกำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อใช้ในฝ่ายกำกับตรวจสอบ
บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน เพื่อ
พิจารณาว่าการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป็นไปตาม
ดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) ที่กำหนดหรือไม่

4.4 บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร
และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนด
และดำเนินการตามแผนการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager Compliance
Audit Work Plan) ซึ่งแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะมีการ
ระบุรายการตามรายการตรวจสอบ (Checklist) รวมถึงมีการ
ระบุว่าหน้าที่ประเภทใดมีหลักเกณฑ์และรอบระยะเวลาการ
ตรวจสอบเป็นอย่างไร

นอกจากนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังต่อไปนี้
(ก) ต้องรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ต่อบริษัทฯ
อย่างน้อย 3 (สาม) เดือนต่อ 1 (หนึ่ง) ครั้ง (ข) ชี้แจงกรณีมี
ข้อสงสัย หรือเห็นว่าการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ มีข้อบกพร่อง
หรือแสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงที่ระบบงานของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์อาจล้มเหลว หรือไม่สามารถปฏิบัติงานได้อย่าง
มีประสิทธิภาพ หรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแต่งตั้ง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ (ค) ตรวจรับรายงานผลการ
ปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4.5 บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและ
จัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการ
สุ่มตรวจระบบการปฏิบัติงานและระบบควบคุมภายในของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ
1 (หนึ่ง) ครั้ง

4.6 ในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการ
ความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะร่วมกันพิจารณาและ
รวบรวมข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่
ผ่านมา และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและ
ประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ในการพิจารณาประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

4.7 บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

7.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562

8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้อุณหภูมิหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาวโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยบริษัทฯ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ และทรัสต์ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปีโดยมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมาเพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไรและในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้บริษัทฯ และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุและจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงาน

ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

2. บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ในขณะเดียวกันบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3. บริษัทฯ ร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนพร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

4. บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำงานกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง

- การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการและมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด

- การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลางและการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน

- การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนการบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าว ให้ได้มาตรฐานและการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งานเพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

5. กองทรัสต์และบริษัทฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อเพิ่ม

อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้องรวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการและการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

6. บริษัทฯ จัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบร่วมในการณีกองทรัสต์กู้ยืมเงินหรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคารโรงงานหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้วให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
- การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

7. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมการคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการ

เข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

9. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 (ศูนย์จุดสาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายเดือน โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 12,000,000 บาท (สิบสองล้านบาท) ต่อปี
2. ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายไตรมาส
3. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท นอร์ท साธรี เรลตี้ จำกัด หรือ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท นอร์ท साธรี เรลตี้ จำกัด หรือ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้อื่นใดไม่ได้ ทั้งนี้จะชำระให้เมื่อปรากฏว่ากองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว
4. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และ บริษัท นอร์ท साธรี เรลตี้ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และ บริษัท นอร์ท साธรี เรลตี้ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้อื่นใดไม่ได้ ทั้งนี้ จะชำระให้เมื่อได้รับชำระค่าตอบแทนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว

10. การเปิดเผยข้อมูล / สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลที่เกี่ยวข้องราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้นหน่วย ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหุ้นลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ / การเปลี่ยนแปลงกรรมการ / การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ / รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	<ul style="list-style-type: none"> รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> งบการเงิน <ul style="list-style-type: none"> รายไตรมาส 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี ประจำปี 2 เดือน หลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

11. การจัดประชุมผู้ถือหน่วย

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

2. การประชุมวิสามัญคือการประชุมคราวอื่นที่มีใช้การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

ก. เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้นทั้งนี้เมื่อมี

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสต์

ข. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นการจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ค. ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นการจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการ

กองทริสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทริสต์ในการปรึกษาหารือกับทริสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

11.1 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์

ผู้จัดการกองทริสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรโดยระบุเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบเพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทริสต์ในเรื่องดังกล่าวซึ่งรวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์อาจได้รับการลงมติในเรื่องนั้นและจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน ก่อนวันประชุม

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วัน ก่อนวันประชุมด้วยสถานที่ที่จะใช้เป็นทีประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทริสต์หรือของผู้จัดการกองทริสต์หรือจังหวัดใกล้เคียงในกรณีผู้จัดการกองทริสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์และ/หรือทริสต์ให้ทริสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลมโดยผู้จัดการกองทริสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทริสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ภายในเจ็ด (7) วัน นับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทริสต์เพื่อให้ทริสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ได้โดยไม่ชักช้าและทริสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทริสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์แทนผู้จัดการกองทริสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

11.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ทั้งหมดและต้องมีหน่วยทริสต์นั้นรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทริสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ครั้งใดเมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่งหากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ร้องขอการประชุมเป็นอันระงับไปถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ร้องขอให้นัดประชุมใหม่และให้ส่ง

หนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน ก่อนวันประชุมในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทริสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องให้ทริสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ อย่างไรก็ตามหากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์มีส่วนได้เสียให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้นและให้ผู้จัดการกองทริสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ในวาระนั้นๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ในวาระใดมีการพิจารณา เรื่องที่ทริสต์หรือผู้จัดการกองทริสต์มีส่วนได้เสียให้ทริสต์หรือผู้จัดการกองทริสต์และตัวแทนของทริสต์หรือผู้จัดการกองทริสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทริสต์หรือผู้จัดการกองทริสต์และตัวแทนของทริสต์หรือผู้จัดการกองทริสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์) ในกรณีที่ทริสต์มีส่วนได้เสียในวาระใดให้ผู้จัดการกองทริสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทริสต์และผู้จัดการกองทริสต์มีส่วนได้เสียในวาระใดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม อนึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ให้อำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

(ข) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

(ค) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ตามพระราชบัญญัติทริสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยประธานอาจยุติการอภิปรายหรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ในเรื่องใดๆ ได้

(ง) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์เท่ากันให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์มีเสียงชี้ขาดโดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

11.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุมหรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

11.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือโดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

11.5 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นมติของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

(จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(ฉ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งนี้สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(ซ) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่งมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

11.6 บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกที่รายงานมติของการประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้ง เป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้นทั้งนี้ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

1. คณะกรรมการบริษัท

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

วิธีการแต่งตั้งกรรมการจะดำเนินการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยการออกเสียงลงมติให้ถือเอามติเสียงข้างมากโดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง และในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทกำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดทั้งนี้ กรรมการผู้ออกไปนั้นจะเลือกเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

2. ผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาคัดเลือกผู้มีคุณสมบัติ ตลอดจนความรู้และประสบการณ์ตามหลักเกณฑ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

13. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,380,000 บาท

การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายใน โดยกำหนดให้มีระบบการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม นอกจากนี้ มีการกำหนดโครงสร้างการจัดการ และการแบ่งแยกหน้าที่ที่สำคัญอย่างชัดเจน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาผลการประเมินความเสี่ยงพหุของระบบการควบคุมภายใน ที่จัดทำขึ้นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ให้ความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม มีระบบติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอแล้ว

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทรัสต์มีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งดังนี้

ลำดับที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์
1	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
2	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ทรัสต์
3	กลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์	บุคคล / นิติบุคคลที่ทำธุรกรรมกับกองทรัสต์
	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
	บริษัท พอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
	บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
4	กลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กลุ่มบริษัทแผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้	บุคคล / นิติบุคคลที่ทำธุรกรรมกับกองทรัสต์
	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ และเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์
	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท นอร์ท สารร โฮเตล จำกัด	• เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
	บริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัด	ผู้ให้เช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
	กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	• เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับ กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการมีกรรมกร่วมกันกับกลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ และกลุ่มบริษัทแผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้
5	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บุคคล / นิติบุคคลที่ทำธุรกรรมกับกองทรัสต์ • เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์

1. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการ กองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์

1.1 รายการระหว่างกัน

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

• ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูก
กำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตาม
ประกาศ สช. 29/2555

• ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง
บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์

• เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัทฯ ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์
จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่จะนำไป
ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนด

อัตราขั้นต่ำแต่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 0.3% ต่อปีของมูลค่า
ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำกำหนดไว้ที่
12 ล้านบาท

2. ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ที่คาดว่าจะ
เรียกเก็บไม่เกิน 2% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ แต่ไม่เกิน
0.5% มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่
กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่
กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV
ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
เพิ่มเติม (ถ้ามี)

• ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้น
เป็นไปตามปกติของกองทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐาน และอัตราผันแปรที่
สะท้อนผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
นั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น

2. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้
จำกัดเพื่อทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property
Manager) โดยบริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัดเป็นบุคคลที่มี
ความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เนื่องจากบริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้
จำกัด เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT
Manager) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์
กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

- ความสัมพันธ์

เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- เงื่อนไขนโยบายราคา

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

- ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้น จะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ

3. ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นบริษัทในเครือของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

- ความสัมพันธ์

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

- ลักษณะของรายการระหว่างกัน

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

- เงื่อนไขนโยบายราคา

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

- ความเห็นด้านราคา

รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เพราะทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ และตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี โดยทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

4. กองทรัสต์ได้ปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและ/หรือเข้าทำธุรกรรมอื่นๆกับนิติบุคคลหลายแห่งที่ถือเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกัน สามารถสรุปได้ดังนี้

ก. โครงการสภาพ สแควร์

วัตถุประสงค์ / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขขายราคา	ความเห็นด้านราคา
1. การให้เช่าพื้นที่และบริการ - โครงการสภาพ สแควร์				
กลุ่มบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ (มหาชน)	กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของ บริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและ ค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียง กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การให้เช่าพื้นที่สำนักงานซึ่งมีอัตรา ค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็น เงื่อนไขปกติทั่วไป
2. รายได้อื่นจากการบริการ - โครงการสภาพ สแควร์				
กลุ่มบริษัทเพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท วันแบงค็อก จำกัด	กองทรัสต์ให้บริการสถานที่ ห้อง Victor Club	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการ สถานที่ห้อง Victor Club ในอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการ ให้บริการเดียวกันกับผู้เช่ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตรา ราคาและเงื่อนไขทางการค้าปกติ ที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
กลุ่มบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ (มหาชน) บริษัท เวิลด์เทรด จำกัด	กองทรัสต์มีรายได้เปิดเตล็ด จากการให้บริการใช้พื้นที่จอดรถ ภายในโครงการอาคาร	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการ ในอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการให้บริการ เดียวกันกับผู้เช่ารายอื่น	การให้บริการเป็นการดำเนินงาน ตามปกติของธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไข ทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
3. ค่าใช้จ่าย - โครงการสถาพร สแควร์			
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ด ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
บริษัท ไฮเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์ซื้อสินค้า / เครื่องดื่ม	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้ออาหารและเครื่องดื่ม / น้ำดื่ม ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้ออาหารและเครื่องดื่ม / น้ำดื่มเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	กองทรัสต์ซื้อบริการเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ต	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ที่เรียกเก็บในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน

ข. โครงการบริการและโครงการ อีโคโนมิกส์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
1. การให้เช่าพื้นที่และโครงการ - โครงการบริการ - โครงการ อีโคโนมิกส์			
<p><u>กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์</u></p> <p>บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)</p> <p><u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u></p> <p>บริษัท ทีซีซี แอสเซทส์ (ประเทศไทย) จำกัด</p> <p>บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>บริษัท วันแบงค็อก จำกัด</p> <p>บริษัท เอเชียบูคิส จำกัด</p> <p>บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>บริษัท แม็กส์ เอเชีย จำกัด</p>	<p>กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ในการประกอบกิจการ ของบริษัท</p>	<p>กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและ ค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียง กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน</p>	<p>การให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไข การเช่าเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป</p>
<p><u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u></p> <p>บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</p>	<p>กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่ห้อง Victor Club เพื่อใช้ในการประกอบ กิจการห้องประชุม และกิจการของ บริษัท</p>	<p>กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและ ค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด โดยเป็นไปตามลักษณะของพื้นที่เช่า และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียง กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน</p>	<p>การเช่าพื้นที่ห้อง Victor Club ซึ่งมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่า เป็นเงื่อนไขปกติตามรูปแบบการ ใช้ประโยชน์เป็นห้องประชุมตาม ลักษณะของพื้นที่</p>

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
2. รายได้อื่นจากการบริการ – โครงการบัตรเครดิตเมอร์ อีดีเพล็กซ์			
<p><u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u></p> <p>บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p>	<p>กองทรัสต์ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับบริษัท ในการประกอบกิจการโรงแรม</p>	<p>กองทรัสต์เรียกเก็บค่าให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอัตราที่ตกลงร่วมกัน</p>	<p>ราคาและเงื่อนไขที่ให้ให้บริการ เป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน</p>
<p><u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u></p> <p>บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด</p>	<p>กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่เพื่อจัดวางอุปกรณ์ของผู้ให้บริการระบบสื่อสารและระบบอินเทอร์เน็ต แก่ผู้เช่าในอาคาร</p>	<p>กองทรัสต์ได้รับส่วนแบ่งจากค่าบริการอุปกรณ์เชื่อมต่อระบบสื่อสารและระบบอินเทอร์เน็ต แก่ผู้เช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน</p>	<p>ราคาและเงื่อนไขที่ให้ให้บริการ เป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน</p>
<p><u>กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์</u></p> <p>บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)</p> <p><u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u></p> <p>บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด</p> <p>บริษัท แมกซ์ เอเชีย จำกัด</p> <p>บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>บริษัท ทีซีซี แอสเสทส์ (ประเทศไทย) จำกัด</p> <p>บริษัท เอเชียบูคส์ จำกัด</p> <p>บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</p>	<p>กองทรัสต์มีรายได้เบ็ดเตล็ดจากการให้บริการใช้สถานที่ภายในพื้นที่ของโครงการอาคาร</p>	<p>กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการใช้สถานที่ ในอัตราราคาและเงื่อนไข การให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น</p>	<p>การให้บริการใช้สถานที่ เป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของ กองทรัสต์ โดยมีอัตราราคา และเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป</p>

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
3. ค่าใช้จ่าย - โครงการปาร์ควอเตอร์ ฮิลล์				
กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ บริษัท พอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	กองทรัสต์รับบริการงานระบบ จอดรถภายในอาคาร		กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายด้านงาน ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาที่ให้บริการเป็นไปตาม ราคาตลาด และเงื่อนไขการค้า ทั่วไป
	กองทรัสต์ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด		กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการ ซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ด ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดเป็น รายการเพื่อดำเนินงานปกติ ของกองทรัสต์ และราคาซื้อขาย เป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไข การค้าทั่วไป
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์เช่าพื้นที่จอดรถจำนวน 164 คัน เพื่อใช้ในการดำเนินงาน ของอาคาร		กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการเช่า พื้นที่จอดรถที่เรียกเก็บในอัตราที่ ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการ เป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญา ได้ตกลงร่วมกัน
	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ที่ใช้ในการให้บริการสถานที่ ห้องประชุมเพื่อเชื่อมดับเพลิง ประจำปี		กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการ ให้บริการสถานที่ห้องประชุม ในราคาตลาด และมีเงื่อนไข การค้าทั่วไป	การใช้บริการสถานที่ห้องประชุม เป็นรายการเพื่อดำเนินงานปกติ ของกองทรัสต์ และราคาค่าบริการ เป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไข การค้าทั่วไป

2. นโยบายการทำการรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

2.1 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.2 เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรม ที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

2.3 การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาทหรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์

- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

2.4 นโยบายการทำการรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไข และข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

- นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

3. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

3.1 รายการระหว่างกัน

1. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

- ก. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยธนาคารกสิกรไทย

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	2
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	175

• เงื่อนไขนโยบายราคา

อัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าและบริการ

• ความเห็นด้านราคา

การเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งตู้ ATM ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าเป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการรายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และมีทำเลพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของอาคาร

ในส่วนของการเช่าพื้นที่ค้าปลีกโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการรายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และมีทำเลพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของอาคาร

3.2 กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

2. ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าว มิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

ข. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผลซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน

ค. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น

ง. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (ค) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

ข้อมูลสำคัญอื่น

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

ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ที่แสดงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม

1.1 ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์ ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 ถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลาโดยประมาณ 3 ปี 6 เดือน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงเล็งเห็นถึงความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้เช่าอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน โดยพิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง เพื่อมุ่งเน้นในการเข้าไปดูแล จัดการ ให้ความช่วยเหลือ และ รักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคล พนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วนและสังคมโดยรวม อีกทั้งยังได้พิจารณาถึงผลกระทบใดๆ ที่อาจมีหรือเกิดขึ้นกับสังคมหรือบุคคล ทุกกลุ่มในทุกมิติ เพื่อนำมาปรับกระบวนการดำเนินธุรกิจ ให้ถูกต้องและสอดคล้องกับเป้าหมายของกองทรัสต์ได้ ในระยะยาวอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจ การแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมตามนโยบายเดียวกันกับ บริษัทในกลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งสรุปเป็นสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมเป็นจรรยาบรรณ ในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและ พึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกองทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงาน กำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลัก ธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้า อย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิด ความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุน

ทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบการ รายอื่น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และ ยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีกระบวนการและกำหนดอำนาจ หน้าที่ในการปฏิบัติงานอย่างชัดเจนและโปร่งใสเพื่อลดการ ใช้ดุลยพินิจของพนักงานในการแสวงหาผลประโยชน์อันมิควร ได้จากการปฏิบัติหน้าที่ มีการสร้างระบบตรวจสอบที่มี ประสิทธิภาพ โดยผู้ที่มีหน้าที่ดูแลเรื่องการเงินหรือตำแหน่ง งานที่เอื้ออำนาจกับการได้ผลประโยชน์ต้องได้รับการพิจารณา คัดเลือกเป็นพิเศษ และได้เน้นย้ำสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงาน อย่างต่อเนื่อง เริ่มตั้งแต่การอบรมให้ความรู้กับพนักงานที่ เข้าใหม่ทุกคนในเรื่อง การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การให้ ความรู้เรื่องการแจ้งเบาะแส (Whistle Blowing) การคุ้มครอง ผู้ให้เบาะแส รวมถึงให้ความรู้เรื่องนโยบาย การจัดซื้อ จัดจ้าง การจัดหาผู้รับเหมาที่มีศักยภาพด้วยกระบวนการโปร่งใส มีการ กำกับดูแลให้มีกระบวนการติดตามและตรวจสอบให้พนักงาน มีการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด รวมถึงการรณรงค์ ให้กับพนักงานตระหนักและช่วยกันควบคุมความเสี่ยงในเรื่องนี้ อย่างจริงจัง

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

กองทรัสต์ ตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชน เป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล จึงสนับสนุน และเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้องค์กรตลอดจนพนักงานเข้าไปมี ส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยตั้งมั่นอยู่ บนหลักของเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ โดยการ คัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานต้องไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ ให้ความเท่าเทียมกันและไม่ให้มีการกีดกัน ตลอดจน การล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิด และการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบ หรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์ มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐาน แรงงานรวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานให้มีสภาวะแวดล้อม

ในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิดนอกกรอบ และแรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสม

5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท นอร์ท สารธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยต่อผู้เช่า ดังนี้

- ดำเนินการบริหารอาคาร โดยใช้บริษัทที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบ
- ส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า
- ติดต่อกับผู้เช่าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพเป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า

6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในองค์กรและสังคมภายนอก โดยการใช้วัสดุที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และง่ายต่อการบำรุงรักษาในระยะยาว รวมถึงการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นพื้นฐาน การเลือกใช้วัสดุทดแทนเพื่อหลีกเลี่ยงการใช้วัสดุจากธรรมชาติ ซึ่งเป็นการทำลายสิ่งแวดล้อมโดยรวม รมรงค์กระบวนการรีไซเคิล (Recycle) การลดการใช้พลังงานไฟฟ้าในอาคารและการเพิ่มพื้นที่สีเขียว ตลอดจนส่งเสริมให้มีการอบรมให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข

1.2 การกิจที่สำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม

1. การอนุรักษ์ทรัพยากรน้ำและพลังงาน

ในปี 2562 กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์ และการใช้พลังงาน โดยคำนึงถึงทรัพยากรอันมีค่าที่มีอยู่อย่างจำกัด และมีพันธกิจในการปฏิบัติตามกรอบแห่งพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดให้ทุกหน่วยงานย่อย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่ค้า ผู้เช่า

ผู้ให้บริการ ได้ทราบและตระหนักถึงการบริหารจัดการพลังงาน และการใช้พลังงานอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนจัดให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงานรายเดือน ซึ่งเป็นเครื่องมือที่จะคอยกำกับ ตรวจสอบ และจะทำให้ทราบถึงการใช้พลังงานของกองทรัสต์ ตลอดจนยังได้มีการแนะนำให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ใช้พลังงานอย่างมีคุณค่า รวมทั้งมีการรณรงค์การใช้ทรัพยากรน้ำและพลังงานที่ถูกต้องผ่านสื่อต่างๆ ถึงผู้เช่า และผู้ใช้อาคารอยู่เป็นระยะ

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

ด้านนโยบายและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานของแต่ละอาคารที่เสนอต่อกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน ได้เสนอแผน และเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานต่อกรมพัฒนาพลังงานทดแทน และอนุรักษ์พลังงาน ไว้ดังนี้

1.1 โครงการสาทร สแควร์

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

ก. ดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดเป็นนโยบายส่วนหนึ่งขององค์กรธุรกิจ

ข. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับวัฒนธรรมองค์กร เทคโนโลยี และแนวทางปฏิบัติงานที่ครอบคลุมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ค. ถือว่าการอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบต่อผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานทุกคนในองค์กร

ง. ดำเนินการตามมาตรการ หรือแนวทางที่ได้จากระบบบริหารจัดการ หรือกิจกรรมต่างๆ ที่สะท้อนต่อการอนุรักษ์พลังงานให้อยู่ภายใต้ระบบการจัดการพลังงาน

จ. ให้การสนับสนุนทรัพยากรด้านบุคลากร ด้านงบประมาณ และอื่นๆ ที่จำเป็นอย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานอนุรักษ์พลังงานบรรลุตามเป้าหมาย

ฉ. ผู้บริหารสภามหาวิทยาลัย โดยคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน จะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานทุกปี รวมทั้งจะผลักดันการดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานให้เป็นรูปธรรม ตลอดจนสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจ และร่วมใจปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งจะอบรมให้ความรู้ และรณรงค์ประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างจิตสำนึกอย่างสม่ำเสมอ

โดยในปี 2562 กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหาร อาคารสาทร สแควร์ ได้เข้าร่วมโครงการส่งเสริมการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในอาคาร หรือ MEA Energy Saving Building จากการไฟฟ้านครหลวง และได้รับรางวัลตราสัญลักษณ์ “กฟน. อาคารประหยัดพลังงาน” ประจำปี 2562 โดยมีค่าการใช้พลังงานไฟฟ้าในอาคารผ่านเกณฑ์ MEA Index ตามมาตรฐานที่การไฟฟ้ากำหนด อันเนื่องมาจากการตระหนักถึงการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และได้มีนโยบายกระตุ้นให้ผู้ใช้อาคารให้ความสำคัญในการประหยัดพลังงานร่วมกัน รวมถึงได้มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการใช้พลังงานของอาคารให้อยู่ในระดับเกณฑ์มาตรฐานและมีการใช้พลังงานอย่างเหมาะสม ซึ่งนอกจากช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายแล้ว ยังถือเป็นการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานของประเทศให้มีพลังงานใช้อย่างเพียงพอในอนาคตอีกทางหนึ่ง จึงแสดงให้เห็นว่าอาคารสาทร สแควร์ ยังคงเน้นการความสำคัญในเรื่องการอนุรักษ์พลังงานมาโดยตลอด



1.2 โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้ตระหนักถึงสถานะปัญหาด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นปัญหาที่มีความสำคัญ และมีผลกระทบต่อการดำรงชีวิตของคน และเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมาก อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ จึงเล็งเห็นว่าการอนุรักษ์พลังงานจึงเป็นสิ่งที่จำเป็น และถือเป็นหน้าที่ของทุกคนที่ต้องร่วมมือกันดำเนินการจัดการพลังงานอย่างต่อเนื่องและคงอยู่ตลอดไป

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

ดังนั้น อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ จึงได้กำหนดนโยบายอนุรักษ์พลังงานเพื่อใช้เป็นแนวทางดำเนินงานด้านพลังงาน เพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานให้เกิดประสิทธิภาพ และเกิดประโยชน์สูงสุด โดยกำหนดนโยบายดังนี้

ก. ดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กรสอดคล้องกับกฎหมาย และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง และเหมาะสมกับการดำเนินงาน เทคโนโลยีที่ใช้ และแนวทางปฏิบัติงานที่ดี

ค. ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงาน โดยกำหนดแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้เจ้าหน้าที่ทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง

ง. ถือว่าการอนุรักษ์พลังงาน เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารทุกระดับ เจ้าหน้าที่ทุกคนจะให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตามตรวจสอบ และรายงานต่อคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน

จ. ให้การสนับสนุนที่จำเป็น รวมถึงทรัพยากรด้านบุคลากร ด้านงบประมาณ เวลาในการทำงาน การฝึกอบรม และมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนาด้านพลังงาน

ฉ. ผู้บริหารและคณะทำงานด้านการจัดการพลังงานจะทบทวน และปรับปรุงนโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี

นโยบายการอนุรักษ์พลังงานของทั้งสองอาคาร จะเน้นให้ความสำคัญในเรื่องของการมีส่วนร่วม การดำเนินการอย่างต่อเนื่อง การอบรมให้ความรู้และรณรงค์ประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างจิตสำนึก รวมทั้งมาตรการอนุรักษ์พลังงาน เพื่อให้เกิดผลประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม โดยมาตรการอนุรักษ์พลังงานที่ทั้งสองอาคารดำเนินการมีดังนี้

1.1 อาคารสาทร สแควร์

ก. ลดปริมาณไฟฟ้าแสงสว่างลานจอดรถ วันจันทร์ถึงศุกร์ บริเวณที่มีการใช้แสงสว่างน้อย หรือบริเวณที่มีแสงสว่างเพียงพอต่อการใช้งานแล้ว

ข. ลดปริมาณไฟฟ้าแสงสว่างลานจอดรถ ในวันหยุดลง 50% จากการเปิดในวันทำการ

ค. ตั้งค่าอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศภายในห้องเครื่องจักรที่อุณหภูมิ 26°C

ง. ตั้งค่าอุณหภูมิเครื่องส่งลมเย็น ในช่วงฤดูหนาว ที่อุณหภูมิ 17°C จากฤดูร้อนที่เปิดอุณหภูมิ 16°C

จ. ลดจำนวนการเปิดลิฟต์โดยสารในวันหยุดเสาร์ อาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์ จากจำนวนลิฟต์ทั้งหมด 18 ตัว เหลือ 9 ตัว

ฉ. ปรับลดปริมาณแรงดันน้ำ ชุดพลัซวาล์ว และก๊อกน้ำอ่างล้างมือ ภายในห้องน้ำพื้นที่ส่วนกลาง ให้มีแรงเหมาะสมตามการใช้งานของแต่ละชนิดสุขภัณฑ์

ช. การเพิ่มอุณหภูมิน้ำเย็นเครื่องทำน้ำเย็นตามฤดูกาล

ซ. ลดเวลาการเดินเครื่องทำน้ำเย็น (Chiller) โดยหยุดเดินเครื่องก่อนเวลาเดิม 15 นาที (1,000 ตัน)

ฌ. หยุดเครื่องก่อนเวลาเดิม 30 นาที ตามความเหมาะสมของอุณหภูมิภายนอก

1.2 อาคารปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์

ก. การเพิ่มอุณหภูมิน้ำเย็นเครื่องทำน้ำเย็นตามฤดูกาล

ข. ลดเวลาการเดินเครื่องทำน้ำเย็น (Chiller) โดยหยุดเดินเครื่องก่อนเวลาเดิม 45 นาที (350 ตัน) และ 30 นาที (700 ตัน)

ค. การลดความเร็วรอบพัดลมระบบระบายอากาศ โดยการปรับ VSD จาก 45 Hz เหลือ 35 Hz

ง. การลดการใช้เครื่องปรับอากาศ (FCU) ในห้องเครื่องทำน้ำเย็น (Chiller Plant) จากทั้งหมด 6 เครื่อง เหลือ 2-4 เครื่อง ตามปริมาณเครื่องจักรที่เปิด

จ. ปรับลดระยะเวลาพลัซวาล์วน้ำอัตโนมัติสำหรับใช้ชำระโถปัสสาวะ เป็น 8-10 วินาที จากเดิม 18-20 วินาที

ฉ. ปรับก๊อกน้ำอ่างล้างมือบริเวณพื้นที่ลานจอดรถ ให้น้ำหยุดไหลหลังจากการกดเพื่อใช้งานภายในระยะเวลา 1-2 วินาที จากเดิม 8-10 วินาที

ช. เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (split type) ห้องฝ่ายอาคาร ห้องเครื่อง และห้องขยะของอาคาร จำนวน 5 เครื่อง เป็นระบบอินเวอร์เตอร์เพื่อประหยัดพลังงานไฟฟ้า

2. ด้านการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

สิ่งแวดล้อมตลอดจนสภาพแวดล้อมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งนอกจากจะรักษาไว้ซึ่งสภาพแวดล้อม

ที่เป็นมิตรต่อสังคม ชุมชน ผู้เช่า ผู้ใช้อาคาร รวมทั้งกฎหมาย ด้านสิ่งแวดล้อมแล้ว การบริหารจัดการอาคารยังมีแผนปฏิบัติการดูแลสภาพแวดล้อมและปฏิบัติเป็นรูปธรรมอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งยังจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกเป็นผู้ให้บริการให้คำปรึกษาในการดูแลบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม 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

3. ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย

ความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยถือเป็นอีกบทบาทหน้าที่หนึ่ง ซึ่งไม่เพียงแต่ได้มีการบัญญัติไว้เป็นกฎหมายที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตาม โดยเคร่งครัดต่อเนื่องตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พระราชบัญญัติความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2554 ซึ่งได้วางมาตรการควบคุม กำกับ ดูแล และบริหารจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานให้แก่ลูกจ้างหรือพนักงานซึ่งเป็นทรัพยากรบุคคลอันสำคัญสูงสุดของหน่วยงานให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความปลอดภัยในการทำงานสอดคล้องกับสภาวะการณ์และสภาพแวดล้อมการทำงานปัจจุบันที่มีการนำเทคโนโลยี เครื่องมือเครื่องจักร อุปกรณ์ สารเคมี มาใช้ในกระบวนการบริหารจัดการดูแลอาคาร เพื่อคุณภาพในการให้บริการแก่ผู้เช่าตามข้อตกลงแห่งสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ได้ลงนามร่วมกันด้วยความรับผิดชอบ

ในด้านความปลอดภัยของผู้เช่าหรือผู้ใช้อาคาร ซึ่งโดยพื้นฐานที่ได้จัดให้มีการฝึกอบรมและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปีตามกฎหมายแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้จัดให้มีการซ้อมแผนฉุกเฉินประจำเดือนเพื่อความพร้อมในการรับเหตุการณ์อยู่ตลอดเวลา ซึ่งนอกจากเป็นการซักซ้อมแผนในด้านการปฏิบัติเพื่อพัฒนาทักษะความสามารถแล้วยังถือเป็นโอกาสในการพิจารณาปรับปรุงทบทวนแผนฉุกเฉินต่างๆ อยู่ตลอดเวลาด้วยอีกทางหนึ่ง

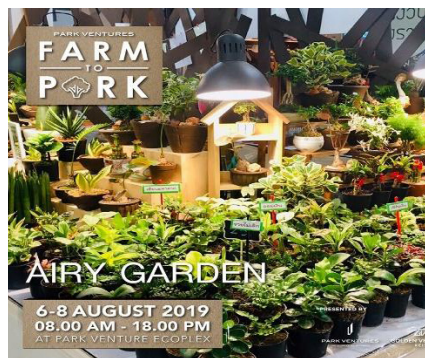
4. ด้านกิจกรรม

ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ ยังคงมีจุดมุ่งหมายที่จะดำเนินกิจกรรมอันมีคุณประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม โดยมีกิจกรรมที่ได้ดำเนินมาแล้วอย่างต่อเนื่อง ได้แก่

• กิจกรรมรับบริจาคโลหิต โดยอาคารปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ร่วมกับสมาคมชาดไทย จัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิต ทุกไตรมาส และอาคารสาทร สแควร์ ได้ให้การสนับสนุนสถานที่สำหรับการจัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตแก่บริษัทผู้เช่าภายใน อาคารที่ต้องการจัดกิจกรรมดังกล่าว



• งาน Farm to Park เป็นกิจกรรมการออกร้านค้า โดยการนำสินค้าออร์แกนิกและผลิตภัณฑ์จากธรรมชาติที่มาจากเกษตรกรโดยตรง เช่น ผักสด ผลไม้ เครื่องดื่มธรรมชาติ สิ่งทอ ผลิตภัณฑ์ดูแลผิว เป็นต้น เพื่อส่งเสริมให้คนใส่ใจและดูแลสุขภาพ ที่อาคารปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์



• โครงการปันกันวันเด็ก เป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นเพื่อรับบริจาคและแบ่งปันสิ่งของสภาพดีให้กับร้านปันกัน ของมูลนิธิยุวพัฒน์ ซึ่งอาคารปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ ได้จัดขึ้นทุกๆ ปี เพื่อนำมาเปลี่ยนให้เป็นทุนการศึกษาแก่เด็กๆ ที่ขาดโอกาสในมูลนิธิยุวพัฒน์ต่อไป



• งาน Doi Tung Plus, the Social Enterprise Store การออกร้านจำหน่ายสินค้าเพื่อสังคม ผลิตภัณฑ์จากโครงการพัฒนาอยุ่ๆ เพื่อสร้างรายได้อย่างยั่งยืนให้กับผู้คนในชุมชน เช่น ผลิตภัณฑ์แบรนด์ค้อยตุง อภัยภูเบศร Jasberry ชีวาร์ 141 Socialgiver วานีตา และอื่นๆ อีกมากมาย โดยทั้งสองอาคารได้มีการจัดอย่างต่อเนื่องทุกปี



• การรณรงค์การประหยัดไฟฟ้าและลดการใช้พลาสติกของอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ผ่านช่องทางเฟซบุ๊ก เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์และสร้างจิตสำนึกการใช้ทรัพยากรและพลังงานอย่างประหยัด



โครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ อาคารประหยัดพลังงานที่ได้รับรองมาตรฐาน LEED ระดับแพลทินัม อีกทั้งยังเป็นโครงการอาคารต้นแบบด้านอาคารประหยัดพลังงานแห่งแรกของประเทศไทย เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้องค์กรทั้งภาครัฐและเอกชน ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาอาคารเขียว หรืออาคารประหยัดพลังงาน จึงได้จัดให้มีโปรแกรม Be Green the Eco Knowledge Program เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้สนใจเข้าเยี่ยมชมและศึกษางานสถาปัตยกรรมรวมถึงงานระบบของอาคารสำนักงานที่มุ่งเน้นการบริหารจัดการพลังงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยตลอดปีที่ผ่านมา มีผู้สนใจเข้าศึกษาและเยี่ยมชมอาคารอย่างต่อเนื่อง อาทิ นักศึกษาคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต คณะวิศวกรรมศาสตร์ และคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง รวมถึงคณะดูงานจากกรมพัฒนาข้าราชการกรุงเทพมหานคร และคณะผู้บริหารจากการไฟฟ้านครหลวง เป็นต้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงความสำคัญของการมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ควบคู่

กับการดำเนินงานที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานความถูกต้อง ภายใต้กรอบธรรมาภิบาลที่ดี การแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมไม่ได้เป็นบทบาทเสริมแต่เป็นหน้าที่หนึ่งที่สำคัญ ดังนั้น ในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์เพื่อสร้างความสมดุลให้กับสังคมและสิ่งแวดล้อมให้ยั่งยืน องค์กรต้องสร้างความร่วมมือจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร ให้มีความยืดหยุ่นปรับตัว ในการรับรู้และเข้าถึงข้อมูลข่าวสาร ความต้องการ และศึกษาผลกระทบด้านต่างๆ ซึ่งเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของภารกิจความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างยั่งยืนสืบไป



ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจและการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

1. ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเปิดเผยว่า ในครึ่งปีแรก พ.ศ. 2562 ภาพรวมเศรษฐกิจไทยประสบภาวะชะลอตัว ซึ่งได้รับอิทธิพลมาจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก โดยมีการขยายตัวของเศรษฐกิจที่ร้อยละ 2.6 ต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีที่แล้วที่ขยายตัวถึงร้อยละ 4.8 โดยมีปัจจัยที่สำคัญมาจากภาคการส่งออกที่มีการปรับตัวลดลงรวมถึงผลผลิตในสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ การประมงและในสาขาการผลิตอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงเช่นกัน อย่างไรก็ตาม ภาพรวมเศรษฐกิจไทยก็ยังมีปัจจัยที่สนับสนุนให้เกิดการขยายตัว จากการอุปโภคบริโภคและการลงทุนในภาคเอกชนที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งปีแรก รวมถึงการอุปโภคบริโภคของภาครัฐที่มีการปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยขยายตัวในครึ่งปีแรกที่ร้อยละ 2.6

หากพิจารณาภาพรวมเศรษฐกิจในแต่ละส่วน พบว่า (1) การใช้จ่ายและการบริโภคของภาคเอกชน ยังขยายตัวอยู่ในเกณฑ์ที่สูงร้อยละ 4.6 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ และอัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ราคาสินค้าเกษตรสำคัญหลายรายการอยู่ในเกณฑ์ที่ดี ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัวกว่า

ร้อยละ 2.2 (2) ในด้านการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.6 มีแรงผลักดันจากทั้งการลงทุนในภาครัฐและภาคเอกชน โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 0.6 และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.3 (3) ขณะที่การส่งออกมีแนวโน้มหดตัวลง โดยการส่งออกสินค้ามีมูลค่ารวม 120,405 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ลดลงร้อยละ 4.1 มีปริมาณการส่งออกลดลงร้อยละ 4.4

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2562 จะขยายตัวในอัตราร้อยละ 2.7-3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก(1)การขยายตัวในเกณฑ์ดีของอุปสงค์ในประเทศทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือนและการลงทุนภาคเอกชน(2)แนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ ของการส่งออกในช่วงครึ่งปีหลัง ตามการปรับตัวของภาคการส่งออกและการผลิตต่อมาตรการกีดกันทางการค้าที่คาดว่าจะชัดเจนมากขึ้น (3) การดำเนินมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ ของภาครัฐ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะลดลงร้อยละ 1.2 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.2 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ โดยมีอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.7 - 1.2 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.9 ของ GDP

ตารางแสดงอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ร้อยละ)

อัตราการขยายตัว (%)	2561	2561				2562 (H1)	2562	
		Q1	Q2	Q3	Q4		Q1	Q2
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ	4.1	5.0	4.7	3.2	3.6	2.6	2.8	2.3
ด้านการผลิต								
ภาคเกษตร	5.1	6.8	10.5	3.2	0.7	0.4	1.7	-1.1
ภาคนอกเกษตร	4.0	4.8	4.2	3.1	4.0	2.8	2.9	2.6
ด้านการใช้จ่าย								
การบริโภคภาคเอกชน	4.6	3.8	4.1	5.2	5.4	4.6	4.9	4.4
การอุปโภคภาครัฐบาล	1.8	1.8	2.3	1.9	1.4	2.2	3.4	1.1
การลงทุนรวม	3.8	3.3	3.6	3.9	4.2	2.6	3.2	2.0

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

2. สภาพตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ภาพรวมสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในช่วงครึ่งปีแรก พ.ศ. 2562 (มกราคม - มิถุนายน 2562) ยังมีทิศทางที่เป็นบวก โดยอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (Rental Rate) ทั้งในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) และนอกศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD) มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานเฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ในระดับที่สูงเช่นกัน แสดงให้เห็นถึงสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่ยังคงมีความแข็งแกร่งจากความต้องการพื้นที่สำนักงานที่มีอยู่ในปัจจุบัน

2.1 อุปทาน

อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่สำนักงานรวม 8.93 ล้าน ตร.ม. โดยในช่วงครึ่งปีแรก พ.ศ. 2562 มีอุปทานอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น 3 โครงการ ได้แก่ True Digital Park, MS Siam Tower และ Ladprao Hills มีพื้นที่รวม 78,500 ตร.ม.

ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) พบว่า มีพื้นที่อาคารสำนักงานรวมกว่า 4.43 ล้าน ตร.ม. เป็นพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ประมาณ 1.41 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 31.8 และเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด B ประมาณ 3.02 ล้าน ตร.ม.

หรือคิดเป็นร้อยละ 68.2 ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม

ฝ่ายวิจัย บริษัท คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ซึ่งเป็นผู้ให้บริการด้านรายงานภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ คาดว่า ในช่วงครึ่งหลังปี พ.ศ. 2562 ถึงปี พ.ศ. 2565 จะมีอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นกว่า 995,000 ตารางเมตร โดยกว่าครึ่งเป็นสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) อาทิ โครงการวันแบงค็อก (One Bangkok), โครงการดุสิตธานี (Dusit Thani), โครงการวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre) เป็นต้น

2.2 อุปสงค์

ในด้านอุปสงค์ในพื้นที่สำนักงานให้เช่าในภาพรวมนั้น ในไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2562 มีการครอบครองพื้นที่สำนักงานรวม 8.31 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ร้อยละ 93.1 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนที่มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 92.5

ทั้งนี้หากพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) พบว่า มีการครอบครองพื้นที่สำนักงานรวม 4.15 ล้าน ตร.ม. จากพื้นที่สำนักงานรวม 4.43 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 93.7 โดยเฉพาะในอาคารสำนักงานเกรด A มีอัตราการใช้พื้นที่สูงถึงร้อยละ 96.5

ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่าและอัตราพื้นที่ว่างของอาคารสำนักงาน

	ไตรมาส 2/2562		ไตรมาส 1/2562		ไตรมาส 2/2561	
	พื้นที่อาคารสำนักงานรวม	อาคารเกรด A ศูนย์กลางธุรกิจ	พื้นที่อาคารสำนักงานรวม	อาคารเกรด A ศูนย์กลางธุรกิจ	พื้นที่อาคารสำนักงานรวม	อาคารเกรด A ศูนย์กลางธุรกิจ
พื้นที่ปล่อยเช่า Total Leasable Area (ล้าน ตร.ม.)	8.93	1.41	8.95	1.41	8.78	1.35
พื้นที่ที่ถูกครอบครอง Total Take-up (ล้าน ตร.ม.)	8.31	1.36	8.28	1.34	8.14	1.27
อัตราการใช้พื้นที่ Occupancy Rate (ร้อยละ)	93.1%	96.5%	92.5%	95.1%	93.2%	94.3%

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อีประเทศไทย

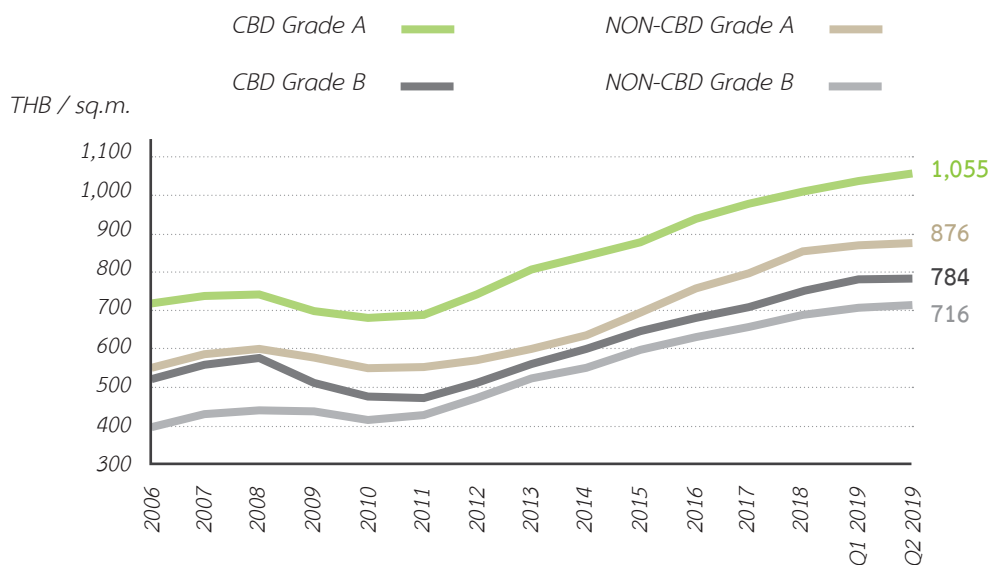
2.3 อัตราค่าเช่า

ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อีประเทศไทย ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ รายงานว่า ไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2562 ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) ปรับตัวสูงขึ้นกว่าร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,055 บาท/ตร.ม./เดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A นอกพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD) มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 876 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ฝ่ายวิจัย บริษัทคอลลีเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย รายงานว่า ปัจจุบันอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจเช่น อาคาร Park Ventures และ อาคาร Gaysorn Tower สามารถตั้งราคาเสนอเช่า (Asking Rent) ได้เฉลี่ยสูงถึง 1,500 บาท/ตร.ม./เดือน และ 1,600 บาท/ตร.ม./เดือน ตามลำดับ ซึ่งเป็นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่สูงที่สุด

ของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังพบว่า อาคารสำนักงานที่เพิ่งเปิดตัวใหม่ เช่น โครงการ One City Centre โครงการอาคารสำนักงานเกรด A บนถนนสุขุมวิท ซึ่งถูกพัฒนาโดยบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ร่วมกับ Mitsubishi Estate บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำจากญี่ปุ่น มีการตั้งราคาเสนอเช่าประมาณ 1,500 - 1,600 บาท/ตร.ม./เดือน เช่นเดียวกัน

ทั้งนี้ หากพิจารณาค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A และเกรด B ทั้งศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) และนอกศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD) พบว่า ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 เป็นต้นมา อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอัตราเฉลี่ยประมาณร้อยละ 3 - 5 ต่อปี แสดงให้เห็นถึงทิศทางของอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานที่ยังมีทิศทางเป็นบวก จากอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบันที่มีอยู่อย่างจำกัด



แผนภูมิแสดงอัตราค่าเช่าแยกตามประเภทอาคารสำนักงานและทำเลที่ตั้ง

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อีประเทศไทย

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

นายวิฑูรย์ อัจฉริยวณิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

5 พฤศจิกายน 2562

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



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

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า W.



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

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



ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ หากในการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าสรุปได้ว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องรายงานข้อเท็จจริงนั้น ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่พบว่ามีความขัดแย้งที่ควรรายงาน

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

W



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบ
วิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ประเมินและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

W



จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วตั้งแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่หากจะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(วิไล บุรณกิติโกศล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 พฤศจิกายน 2562

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวนเจอร์

งบดุล

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2562	2561
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562: 9,899 ล้านบาท,			
30 กันยายน 2561: 9,899 ล้านบาท)	6	10,181,000,000	10,066,500,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562: 919 ล้านบาท,			
30 กันยายน 2561: 762 ล้านบาท)		943,014,666	773,706,618
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	5, 7	52,881,028	91,002,460
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5, 8	17,738,150	14,736,333
ดอกเบี้ยค้างรับ	5	224,378	361,796
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	5	18,418,767	18,849,073
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	5, 9	44,255,135	74,279,543
สินทรัพย์อื่น	5	1,726,799	1,741,166
รวมสินทรัพย์		11,259,258,923	11,041,176,989
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	5	6,886,205	19,007,905
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5, 14	74,105,545	59,382,006
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	5	23,321,769	19,424,737
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5	302,769,689	292,212,684
หุ้นกู้	10	1,997,554,986	1,997,548,959
หนี้สินอื่น		5,762,602	5,433,856
รวมหนี้สิน		2,410,400,796	2,393,010,147
สินทรัพย์สุทธิ		8,848,858,127	8,648,166,842

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
งบดุล

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2562	2561
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	11	8,046,150,000	8,046,150,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไรสะสม	11	802,708,127	602,016,842
สินทรัพย์สุทธิ		8,848,858,127	8,648,166,842
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.8601	10.6138
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		814,800,000	814,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ตันเวนเจอร์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

พื้นที่เฉพาะ	30 กันยายน 2562				30 กันยายน 2561			
	ส่วนของ กองทรัสต์	ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ ๑) สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบ โครงการปาร์ควนเนอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ใน ส่วนที่ประกอบกิจการ โรงแรม ดี ไอ กูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ) ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 57 ถนนวิฑูญ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ	53,304 ตรม.		2,984,273,938			2,984,273,938		
			5,580,873			5,580,873		
			2,989,854,811			2,989,854,811		
			30,498,205			30,498,205		
			3,020,353,016			3,020,353,016		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า								
					29.58			29.81
						3,290,000,000		3,231,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์	30 กันยายน 2562		30 กันยายน 2561	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
ประเภทเงินลงทุน				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ				
โครงการสาทร สแควร์				
ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม				
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10500				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคาร สำนักงาน				
สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ	6,777,233,710		6,777,233,710	
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	37,179,715		37,179,715	
	6,814,413,425		6,814,413,425	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง	63,812,246		63,812,246	
	6,878,225,671	61.95	6,878,225,671	63.05
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	9,898,578,687	10,181,000,000	9,898,578,687	10,066,500,000
		91.52		92.86

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

วัตถุประสงค์การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกดังสินค้า
งบประมาณรายจ่ายเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	30 กันยายน 2562			30 กันยายน 2561		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
(บาท)						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
หน่วยลงทุน						
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	-	-	-	281,510,414	284,446,153	2.62
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารหนี้	471,165,000	490,396,286	4.41	480,000,000	489,260,465	4.51
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มทุน	406,098,000	410,432,421	3.69	-	-	-
กองทุนเปิดเค ตราสารรัฐระยะสั้น	41,548,000	42,185,959	0.38	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	918,811,000	943,014,666	8.48	761,510,414	773,706,618	7.14
รวมเงินลงทุน	10,817,389,687	11,124,014,666	100.00	10,660,089,101	10,840,206,618	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงกัน
งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
30 กันยายน			
หมายเหตุ	2562	2561	
(บาท)			
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	1,208,147,620	1,137,633,138
รายได้ดอกเบี้ย	5	1,185,549	1,325,626
รายได้อื่น		3,415,339	5,333,425
รวมรายได้		1,212,748,508	1,144,292,189
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	201,130,415	198,374,132
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 14	19,200,897	18,518,191
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5, 14	8,977,163	8,585,415
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14	2,655,057	2,657,080
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 14	114,354,111	80,444,759
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,625,031	2,326,319
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		4,208,752	4,398,399
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีัดจำหน่าย	9	30,024,407	30,024,407
ต้นทุนทางการเงิน	5	72,561,724	59,134,852
รวมค่าใช้จ่าย		454,737,557	404,463,554
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		758,010,951	739,828,635

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
งบกำไรขาดทุน**

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2562	2561
	(บาท)	
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8,601,055	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่าย		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	(19,255)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7,188,999	8,890,368
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน		
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	114,500,000	310,527,804
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	130,290,054	319,398,917
 การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	 888,301,005	 1,059,227,552

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ**

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2562	2561
(บาท)			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		758,010,951	739,828,635
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน			
ในหลักทรัพย์		8,601,055	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและ			
ตัดจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		-	(19,255)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		7,188,999	8,890,368
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน			
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	114,500,000	310,527,804
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		888,301,005	1,059,227,552
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	12	(687,609,720)	(626,744,160)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิตั้งแต่ระหว่างปี		200,691,285	432,483,392
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		8,648,166,842	8,215,683,450
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		8,848,858,127	8,648,166,842

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์
งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2562	2561
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	888,301,005	1,059,227,552
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก		
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก		
กิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่า		
อสังหาริมทรัพย์	-	8,549
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,208,011,000)	(243,600,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,054,493,005	-
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	30,024,407	30,024,407
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(3,001,817)	5,501,334
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	430,306	4,228,520
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	14,367	(186,966)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	(12,121,700)	1,501,601
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,780,113	3,161,577
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	3,897,032	5,129,765
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	10,557,005	20,096,915
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	328,746	(1,424,876)
ดอกเบี้ยรับ	(1,185,549)	(1,325,626)
รับดอกเบี้ย	1,322,968	1,435,067
ต้นทุนทางการเงิน	72,561,724	59,134,852

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
งบกระแสเงินสด**

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2562	2561
	(บาท)	
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(8,601,055)	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่าย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	19,255
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(7,188,999)	(8,890,368)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์	(114,500,000)	(310,527,804)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	722,100,558	623,513,754
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(72,600,000)	(40,478,082)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(687,621,990)	(626,686,366)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(2,000,000,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	2,000,000,000
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(760,221,990)	(667,164,448)
เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	(38,121,432)	(43,650,694)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	91,002,460	134,653,154
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	52,881,028	91,002,460

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวเนเจอร์
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2560	30 กันยายน 2559
2562	2561	2560	
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	10.6138	10.0830	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		10.0933	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.9303	0.9080	0.4126
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	0.0106	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.1493	0.3920	(0.1128)
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	1.0902	1.3000	0.2998
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	10.0000
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.8439)	(0.7692)	(0.2065)
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	10.8601	10.6138	10.0933

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)

2.95

7.86

12.73

10.20

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงจำนวนเจอร์
 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับรอบระยะเวลา เวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)			
	ถึงวันที่			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2562	2561	2560	30 กันยายน 2559
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี				
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	8,848,858,127	8,648,166,842	8,215,683,450	8,224,023,189
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ย	5.22	4.86	4.78	2.46
ระหว่างปี (ร้อยละ)	13.93	13.75	13.26	6.53
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี				
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	13.47	1.89	4.83	114.94
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี	8,705,744,818	8,320,686,958	8,238,673,256	8,267,011,054

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี¹ ไม่ได้รับเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

หมายเหตุ สารบัญ

1	ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
7	เงินสดและเงินฝากธนาคาร
8	ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ
9	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
10	หุ้นกู้
11	ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์
12	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
13	สัญญาเช่าดำเนินงาน
14	ค่าใช้จ่าย
15	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
16	ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน
17	เครื่องมือทางการเงิน
18	ภาระผูกพัน
19	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน
20	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้
21	การจัดประเภทรายการใหม่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2562

1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

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

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2559 เป็นต้นไป

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 22.64 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (30 กันยายน 2561: ร้อยละ 22.64)

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์แมนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีของกองทรัสต์

นอกจากนี้กองทรัสต์ไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 19

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ง) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้ ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงที่มีสาระสำคัญในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในปีบัญชีถัดไป ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้เป็นได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียง

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(ข) เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(ค) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ลูกหนี้มูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ สัญญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

(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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์วอนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(ข) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ข) ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ณ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

(ญ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ฎ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์หากกองทรัสต์ มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทรัสต์ อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)			
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจ मेंท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียมการ จัดการ รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอป मेंท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของ บริษัทใหญ่ของ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของ บริษัทใหญ่ของ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สำนักงานสิ่งปลูกสร้างและ งานระบบ (หมายเหตุ 6)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของ บริษัทใหญ่ของ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าใช้จ่าย ค่าบริการระบบ ฐานจอตลอด
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่ง ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 22.64 ของ หน่วยทรัสต์ที่ออก และชำระแล้ว	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท นอร์ท สวรร เรียวตี้ จำกัด	ไทย	เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียม บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อาคาร สำนักงานสิ่งปลูกสร้างและ งานระบบ (หมายเหตุ 6)
บริษัท โกลด์เอน แลนด์ เรสซิ เดนซ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท นอร์ท สวรร โฮเต็ล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไกลด์เอ็นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
กลุ่มธนาคารกสิกรไทย			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ไทย	เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียม ผู้ดูแลผลประโยชน์
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของ ผู้ดูแลผลประโยชน์	รับฝากเงิน รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ รายได้ - ดอกเบี้ยรับ ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียม ธนาคาร
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศ ไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเล็กชั่น จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท อากเนย์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ที.ซี.ซี เทคโนโลยี จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ค่าใช้จ่าย - ค่าเช่า คอมพิวเตอร์
บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เกษมทรัพย์ วัฒนา จำกัด)	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เอเชีย บัคส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท อากเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	กรรมกรรมมีความเกี่ยว โยงเป็นญาติพี่น้องกับ กรรมกรรบริษัท	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และ ของใช้เบ็ดเตล็ด

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลอนดอน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และ ของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และ ของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท โฮเรก้า แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	กรรมกรมีความเกี่ยว โยงเป็นญาติพี่น้องกับ กรรมกรบริษัท	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และ ของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด	ไทย	กรรมกรมีความเกี่ยว โยงเป็นญาติพี่น้องกับ กรรมกรบริษัท	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ต้นทุนการเช่าพื้นที่และ บริการ
บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ค่าใช้จ่าย – ค่าบริการ อินเทอร์เน็ต
บริษัท วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทที่มีกรรมกร ่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	กรรมกรมีความเกี่ยว โยงเป็นญาติพี่น้องกับ กรรมกรบริษัท	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ค่าใช้จ่าย – ค่าบริการพื้นที่ จอดรถ
บริษัท อมรินทร์พรีนึ่งดิ้งแอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทที่มีกรรมกร ่วมกัน	รายได้ค่าเช่าและพื้นที่บริการ
บริษัท เกษมทรัพย์ภัคดี จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ค่าใช้จ่าย - ค่าที่ปรึกษา
บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ

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

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและบริการ	- ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ และประเภทของการเช่า
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)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน สรุปได้ดังนี้

	2562	2561
	(พันบาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	29,473	29,116
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	36,423	33,470
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	7,551	8,731
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	68,465	66,388
รวม	141,912	137,706
ดอกเบี้ยรับ		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	931	1,326
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	19,201	18,518
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	8,977	8,585
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด	114,354	80,445
ต้นทุนการเช่าและบริการ		
ค่าเช่าที่ดิน		
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	22,742	22,742
บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด	36,675	36,675

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	2562	2561
	(พันบาท)	
ต้นทุนการเช่าและบริการอื่นๆ		
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ชิสเต็ม จำกัด	595	576
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	7,087	7,634
รวม	67,099	67,627
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	214	-
ค่าธรรมเนียมธนาคาร		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	162	129
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน มีดังนี้		
	2562	2561
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	52,751	90,993
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	224	362
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท ชูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	124	120
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	187	152
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	20	17
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,212	1,171
	1,543	1,460

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์เอนด์เวนเจอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	2562	2561
	(พันบาท)	
รายได้ค้ำรับภายใต้สัญญาเช่าค่าน้ำมันงาน		
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		
(มหาชน)	2	-
บริษัท โกลด์เอนด์ แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	2	19
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	435	1,086
	<u>439</u>	<u>1,105</u>
รวม	<u>1,981</u>	<u>2,565</u>
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		
บริษัท นอร์ท สวรร เรือลดี จำกัด	<u>15,386</u>	<u>16,061</u>
สินทรัพย์อื่น		
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	<u>317</u>	<u>-</u>
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิตี้เต็ม จำกัด	115	103
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	554	969
รวม	<u>669</u>	<u>1,072</u>
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	3,986	185
บริษัท นอร์ท สวรร เรือลดี จำกัด	2	-
รวม	<u>3,988</u>	<u>185</u>
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้ำจ่าย		
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	<u>3,863</u>	<u>3,715</u>
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้ำจ่าย		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	<u>1,566</u>	<u>1,513</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	2562	2561
	(พันบาท)	
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย		
บริษัท นอร์ท สวรร เรียลตี้ จำกัด	14,997	10,679
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	-	4
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	231
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	10	2
รวม	10	237
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	6,912	6,881
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	8,118	7,818
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,517	2,106
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	12,584	16,497
รวม	29,131	33,302

ภาระผูกพันที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 กองทรัสต์มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีจากการทำสัญญากับ บริษัท เลิฟรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สวรร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

โครงการปาร์กเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

ที่ตั้ง

ห้วยมถนนวนเพลินจิต – วิฑูย์ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต

เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา (กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ)

เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร

อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด

พื้นที่รวม (Gross floor area)

53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอ กระเพรสทิจ กรุงเทพฯ)

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)

ประมาณ 27,475 ตารางเมตร (30 กันยายน 2561: 27,475 ตารางเมตร)

ปีที่สร้างเสร็จ

2554

ลักษณะการลงทุน

1 สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์กเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการ โรงแรม ดิ โอ กระเพรสทิจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 – 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 – 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นคาเฟ่ และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน

2 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์

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

ระยะเวลาการลงทุน

การต่ออายุสัญญาเช่า

เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าในการพิจารณาเช่าทรัพย์สินที่เช่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

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

	2562	2561
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าค่านินงานที่บอกเลิกไม่ได้		
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด		
ภายในหนึ่งปี	18,942	18,942
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	83,345	81,451
หลังจากห้าปี	396,859	421,496
รวม	499,146	521,889

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

โครงการสาทร สแควร์

ที่ตั้ง	หัวมุมถนนสาทร – นราธิวาสราชนครินทร์ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.32 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	114,567 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	ประมาณ 73,955 ตารางเมตร (30 กันยายน 2560: 73,955 ตารางเมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

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

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

	2562	2561
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้		
สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้		
บริษัท นอร์ท साธร เรียลตี้ จำกัด		
ภายในหนึ่งปี	36,000	36,000
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	144,000	144,000
หลังจากห้าปี	576,000	612,000
รวม	756,000	792,000

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงกับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย ค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ และอัตราคิดลด ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	2562	2561
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	9,898,579	9,898,607
หัก เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ลดลงระหว่างปี	-	(28)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน	9,898,579	9,898,579
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	167,921	(142,607)
บวก กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี	114,500	310,528
กำไร สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	282,421	167,921
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน	10,181,000	10,066,500

7 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	2562	2561
	(พันบาท)	
เงินสดในมือ	9	9
เงินฝากธนาคาร	52,872	90,993
รวม	52,881	91,002

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

วันที่ 30 กันยายน กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

	2562	2561	2562	2561
	อัตราดอกเบี้ย		(พันบาท)	
	(ร้อยละต่อปี)			
เงินฝากธนาคาร				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.82	0.82	52,751	90,992
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	0.10-0.20	0.10	121	1
รวม			52,872	90,993

เงินสดและเงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 เป็นสกุลเงินบาท

8 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

	หมายเหตุ	2562	2561
		(พันบาท)	
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	1,543	1,460
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		6,239	6,773
		7,782	8,233
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	439	1,105
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		9,517	5,398
		9,956	6,503
รวม		17,738	14,736

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เด้นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการมีดังนี้

หมายเหตุ	2562	2561
	(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	1,506	1,090
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	37	358
3 - 6 เดือน	-	12
5	<u>1,543</u>	<u>1,460</u>
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	5,418	6,448
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	819	323
มากกว่า 6 เดือน	2	2
	<u>6,239</u>	<u>6,773</u>
รวม	<u>7,782</u>	<u>8,233</u>
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	9,956	6,503
รวม	<u>17,738</u>	<u>14,736</u>

9 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	2562	2561
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	74,280	104,304
ตัดจำหน่าย	(30,025)	(30,024)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	<u>44,255</u>	<u>74,280</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

10 หุ้นกู้

	2562	2561
	(พันบาท)	
หุ้นกู้	2,000,000	2,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(2,445)	(2,451)
รวม	<u>1,997,555</u>	<u>1,997,549</u>

ณ วันที่ 30 เมษายน 2561 กองทรัสต์ได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ขนาดระบุชื่อผู้ถือ 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

11 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

	มูลค่า 2562			มูลค่า 2561		
	ต่อหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(พันหน่วย / พันบาท)		(บาท)	(พันหน่วย / พันบาท)	
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับ						
จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	9.875	<u>814,800</u>	<u>8,046,150</u>	9.875	<u>814,800</u>	<u>8,046,150</u>
หน่วยทรัสต์สิ้นปี	9.875	<u>814,800</u>	<u>8,046,150</u>	9.875	<u>814,800</u>	<u>8,046,150</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

หมายเหตุ	2562	2561
	(พันบาท)	
กำไรสะสมต้นปี	602,017	169,533
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี	888,301	1,059,228
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี	12 (687,610)	(626,744)
กำไรสะสมสิ้นปี	802,708	602,017

12 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	จำนวนเงิน
			ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	
				(พันบาท)
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2561	27 พฤศจิกายน 2561	25 ธันวาคม 2561	0.2064	168,175
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2561	7 กุมภาพันธ์ 2562	6 มีนาคม 2562	0.2093	170,538
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2562	9 พฤษภาคม 2562	7 มิถุนายน 2562	0.2182	177,789
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2562	6 สิงหาคม 2562	5 กันยายน 2562	0.2100	171,108
				687,610

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

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

13 สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าด้านผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	2562	2561
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 30 กันยายน		
จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคต		
ภายในหนึ่งปี	1,011,888	974,323
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	786,507	1,079,944
รวม	<u>1,798,395</u>	<u>2,054,267</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

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 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย 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 สำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และประมาณ 19 - 45 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการสาทร สแควร์ โดยคิดในอัตราคงที่ที่แตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยชำระเป็นรายเดือน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ดินเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

- (2) ค่าธรรมเนียมผันแปรในการจัดการทรัพย์สินสำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ในปีที่ 1-3 คิดในอัตราร้อยละ 3.50 - 4.75 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 6.20 ต่อปี และสำหรับโครงการสาทร สเตวว์ ในปีที่ 1-3 คิดในอัตราร้อยละ 1.55 - 3.45 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 4.65 ต่อปี โดยค่าธรรมเนียมผันแปรคิดในอัตราร้อยละต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการพื้นที่เช่าอาคารซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่พาณิชย์กรรม (ไม่รวมรายได้จากลานจัดกิจกรรม) และพื้นที่ห้องเก็บของ โดยชำระเป็นรายไตรมาส

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 2,263 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 25.99 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 244 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.93 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

16 ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าและบริการในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

17 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้ และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงกำกับดูแลระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าหนึ่ง เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมาก และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

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

18 ภาระผูกพัน

	2562	2561
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันอื่นๆ		
หนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่		
ธนาคารออกให้เพื่อประโยชน์ในการใช้ไฟฟ้า	14,183	14,183
รวม	14,183	14,183

ภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2562 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 181 ล้านบาท (30 กันยายน 2561: 181 ล้านบาท)

ภาระผูกพันตามสัญญาบริการอื่น

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ แก่คู่สัญญา ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2562 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 698.12 ล้านบาท ทั้งนี้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวได้จ่ายไปแล้วในระหว่างงวดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 519.43 ล้านบาท คงเหลือประโยชน์ตอบแทนอีกเป็นจำนวนเงิน 178.69 ล้านบาท คิดเป็นอัตราหน่วยละ 0.2193 บาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเดือน ธันวาคม 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

20 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 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

(ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การค้ำประกันและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ตาม TFRS 15 กองทรัสต์รับรู้รายได้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับที่ไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า และส่วนลดตามปริมาณ โดยมีการใช้วิจารณญาณในการพิจารณาจังหวะเวลาในการส่งมอบการควบคุม เพื่อประเมินว่าจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง หรือ รับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

กองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อบงการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อบงการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

(ค) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (“TFRS 16”) ได้นำเสนอวิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งยกเว้นการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นหรือสินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ ส่วนการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่แตกต่างจากมาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน เช่น ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันกองทรัสต์รับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในกรณีที่มีการจ่ายเงินตามสัญญาเช่ามีช่วงเวลาแตกต่างจากการรับรู้ค่าเช่าจ่าย ตาม TFRS 16 กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 18 ส่งผลให้ลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปโดย กองทรัสต์จะรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

กองทรัสต์คาดว่าจะถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรก ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ด้วยวิธีปรับปรุงผลกระทบสะสมย้อนหลัง ดังนั้น ผลกระทบสะสมจากการถือปฏิบัติตาม TFRS 16 จะปรับปรุงกับยอดยกมาของกำไรสะสม ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562 โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

กองทรัสต์คาดว่าจะใช้ชื่อยกเว้นเรื่องการนำค่านิยามของสัญญาเข้ามาใช้พิจารณาเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่มีอยู่ก่อนวันที่เปลี่ยนแปลงมาตรฐาน โดยจะนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับทุกสัญญาที่ทำขึ้นก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2562 และจะระบุเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

การประเมินผลกระทบเบื้องต้นของการถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรกต่องบการเงิน มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

	30 กันยายน 2562 (พันบาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น	863,691
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าลดลง	(15,386)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง	(3,986)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	852,291

21 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินปี 2561 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนอ
งบการเงินของ 2562 มีดังนี้

	2561		
	ก่อนจัด ประเภท ใหม่	จัดประเภท ใหม่ (พันบาท)	หลังจัด ประเภท ใหม่
งบดุล			
เจ้าหนี้การค้า	(17,121)	17,121	-
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(61,269)	61,269	-
เจ้าหนี้อื่น	-	(19,008)	(19,008)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	(59,382)	(59,382)
		-	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	2561		
	ก่อนจัด ประเภท ใหม่	จัดประเภท ใหม่ (พันบาท)	หลังจัด ประเภท ใหม่
งบกำไรขาดทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,134,833	2,800	1,137,633
รายได้อื่น	8,133	(2,800)	5,333
		-	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกองทรัสต์มากกว่า

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์
ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2643 7625

ทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย 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
E-mail : ir-uvrm@univentures.co.th